bestemmingsplan Achter Halvinkhuizerweg 11

vastgesteld

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Achter Halvinkhuizerweg 11

vastgesteld 11-04-2024

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	**Begrippen**	**7**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**11**
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	**Wijziging**	**13**
Artikel 4	**Wonen**	**15**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 5	**Anti-dubbeltelbepaling**	**17**
Artikel 6	**Algemene bouwregels**	**19**
Artikel 7	**Algemene gebruiksregels**	**21**
Artikel 8	**Algemene afwijkingsregels**	**23**
Artikel 9	**Algemene wijzigingsregels**	**25**
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 10	**Overgangsrecht**	**27**
Artikel 11	**Slotregel**	**29**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Achter Halvinkhuizerweg 11, met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBKACHTHALVINK11-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPBKACHTHALVINK11-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de toegestane bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel gemeten;

1.8 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

a. die in de van deze regels 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;
b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, door de bewoner in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.9 beroep aan huis:

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

1.10 bestaande bebouwing:

legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

1.11 bestaand gebruik:

het legale gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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:

de 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:

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

1.21 bruto vloeroppervlak:

de som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de inpandige vloeren;

1.22 gebouw:

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

1.23 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;

1.24 overig bouwwerk:

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

1.25 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;

1.26 peil:

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.27 voorgevelbouwgrens:

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

1.28 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.29 woning:

één 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

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 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 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;

2.4 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;

2.5 lengte/breedte/diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.6 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) bouwperceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wijziging

3.1 Verbeelding

Dit bestemmingsplan wijzigt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Zuid' vastgesteld bij besluit door de gemeenteraad van de gemeente Putten op 8 januari 2009, overeenkomstig de wijze zoals vervat in het bestemmingsplan Achter Halvinkhuizerweg 11.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

met de daarbij behorende:

b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde doeleinden. Voor het bouwen van gebouwen/bouwwerken gelden per afzonderlijk bouwperceel de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en met hun voorgevel in de voorgevelbouwgrens;
b. binnen het bouwvlak mag het bebouwingspercentage 100% bedragen
c. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient tenminste 2,5 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de bouw- en goothoogte is niet meer dan de ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte;

4.2.2 Bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen:

a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en carports zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. het maximale bebouwingpercentage aan bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 50%, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m² per bouwperceel;
c. er is ten hoogste één uitbouw toegestaan voor de voorgevelgrens van het hoofdgebouw. Met dien verstande dat deze;
    1. geen grotere (bouw-) diepte mag hebben dan 1,5 m;
    2. geen grotere breedte mag hebben dan 45% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw waartoe deze behoort.
d. de bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte
Erf- of perceelafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens	1 m
Overige erf- of perceelafscheidingen	2 m
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde	5 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b: voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte tot maximaal 60m2, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%. Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. het bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid,

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in artikel 4.1 gegeven doeleinden omschrijving. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:
a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

4.4.2 Specifieke gebruiksregel

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
a. lid 4.4.2 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:
    1. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
    2. op de bij de desbetreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
    3. in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande, dat:
        - het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
        - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de desbetreffende woning mogen plaatsvinden;
    4. 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;

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 bouwregels

6.1 Vervangende bouwregel

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.

6.2 Onderkeldering

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

6.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zoals bedoeld in artikel 4.2.1 kan slechts worden verleend indien:

a. de karakteristieke geluidwering van de nieuw te realiseren woning voldoet aan de wettelijke eis: GA;k van tenminste 23 dB, zoals opgenomen in Bijlage 2;
b. bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van de nieuw te bouwen woning mag niet worden afgeweken van het bepaalde in lid a van dit artikel.

6.4 Voorwaardelijke verplichting ten aanzien van hemelwater

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning als bedoeld in artikel 4.2.1

kan slechts worden verleend indien:

a. wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van tenminste 70 liter hemelwater per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak;
b. het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a:
    1. wanneer is aangetoond dat dat de vereiste waterberging redelijkerwijs kleiner kan. Of;
    2. wanneer is aangetoond dat de vereiste waterberging niet, of slechts in beperkte mate mogelijk is op het eigen terrein en de waterberging op een andere manier op een verantwoorde wijze is geregeld.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
c. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
d. het gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van inwoning.

7.2 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 als opgenomen in de (Parkeernota) 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 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. 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;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 1.5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. 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;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.
f. De onder a. 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.
g. 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 9 Algemene wijzigingsregels

1. 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;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen: het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid 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.

10.2 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 in sublid 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 in sublid a., 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.

d. Sublid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Achter Halvinkhuizerweg 11 van de gemeente Putten.