bestemmingsplan De Schauwhof

vastgesteld

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

De Schauwhof

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	**Groen**	**13**
Artikel 4	**Maatschappelijk**	**15**
Artikel 5	**Wonen**	**17**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 6	**Anti-dubbeltelregel**	**19**
Artikel 7	**Algemene bouwregels**	**21**
Artikel 8	**Algemene gebruiksregels**	**23**
Artikel 9	**Algemene afwijkingsregels**	**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 De Schauwhof met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBKDeSchauwhof-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan- en uitbouwen:

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 gronden;

1.5 bebouwing:

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

1.6 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;

1.7 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccomodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het enkel serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van het betreffende huis. De kamers ten behoeve van de bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid;

1.8 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) bij deze regels zijn aangeduid als milieucategorie 1 en internethandel, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- die geen horeca, 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;

1.16 bouwgrens:

een grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogten liggende vloeren of balklagen is begrensd, onder welk gedeelte niet is begrepen een vliering;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bruto-vloeroppervlakte:

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

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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, niet zijnde internethandel;

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals reis- en uitzendbureaus, stomerijen, wasserettes, makelaars, kappers en pedicures;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met 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 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

1.28 inwoning:

het, naast een ander huishouden, wonen in een woning/bijgebouw ten behoeve van de (toekomstige) verzorging van de leden van een van beide huishoudens op hetzelfde perceel, op sociaal en/of medisch vlak;

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Onder een maatschappelijke voorziening wordt in ieder geval begrepen een:

- zorginstelling, zoals een instelling voor gezondheidszorg, zorgwonen of een instelling voor begeleid wonen;
- onderwijsinstelling;
- dierenkliniek;
- denksportcentrum;
- kinderdagverblijf;
- politiebureau;
- verenigingsgebouw;
- een begraafplaats;

1.30 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang, dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd wat betreft aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.31 overig bouwwerk:

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

1.32 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;

1.33 peil:

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

1.34 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.35 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 sociale huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1, sub j, van de 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw gemeente Putten' als vastgesteld op 4 februari 2021 dan wel de meest recenter doelgroepenverordening van de gemeente;

1.37 voorgevelbouwgrens:

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

1.38 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.39 woning:

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden óf voor de huisvesting van maximaal vier personen, wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.40 zorgwoning:

een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en die zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften 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 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 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 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;

2.6 lengte/breedte van een gebouw:

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

2.7 afstanden:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

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 Groen

3.1 Bestemmingsregels

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, waaronder structurerende laanbeplanting;
b. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
c. voet- en fietspaden;
d. sport-of speeltoestellen;
e. parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. waterberging, waterlopen en -partijen;
g. nutsvoorzieningen.

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 gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van sport-of speeltoestellen bedraagt niet meer dan 4 m;
b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 10 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 3.2.2, sub c, voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorgwoningen;
b. wegen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde functies.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel ter plaatse van de 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 10 m;
b. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve:
a. het gebruiken van de zorgwoningen voor wonen zonder zorg;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. de uitoefening van bedrijf aan huis;
d. buitenopslag is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Wonen zonder zorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.3, sub a, ten behoeve van het toestaan van wonen zonder zorg, mits:
a. de woningen passen binnen de 'Woonvisie 2020-2025 - Werken aan het Puttens palet' en 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw gemeente Putten', dan wel de opvolgers daarvan;
b. het gebruik van de woningen geen nadelige invloed heeft op de verkeerssituatie;

c. de ingebruikneming van de woningen geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt en voldaan wordt aan lid 8.2.

4.5 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, zoals bedoeld in artikel 4.2.2, kan uitsluitend worden verleend wanneer is aangetoond dat de benodigde ontheffing op grond van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming is verleend door de provincie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarvan de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m² van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;

met dien verstande dat:

a. niet minder dan 100% van het aantal woningen dat gebouwd wordt, moet worden gebouwd als sociale huurwoning;

met de daarbij behorende:

b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen en/of waterberging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen:
    1. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
    2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Zonder deze aanduiding zijn geen woningen toegestaan;
    3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte;
b. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen:
    1. bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
    2. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m;
    3. voor de voorgevelbouwgrens van een woning is uitsluitend en niet meer dan één uitbouw toegestaan, met dien verstande dat deze:
        - geen grotere (bouw)diepte heeft dan 1,5 m;
        - geen grotere goothoogte heeft dan 3 m;
        - geen grotere breedte heeft dan 45% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort, dan wel de bestaande breedte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van balkons voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m en de diepte niet meer dan bedraagt 2 m.
b. Voor het bouwen van erfscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
c. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a. de uitoefening van bedrijf aan huis;
b. de uitoefening van een bed & breakfast.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Beroep aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1, sub a, onder 1°, 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.

5.4.2 Bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.3.1, sub 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 sublid 5.4.1 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 plaatsvindt, zulks met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2;
    2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de desbetreffende woning plaatsvindt;
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 sub 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.

5.5 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, zoals bedoeld in artikel 5.2.1, kan uitsluitend worden verleend wanneer is aangetoond dat de benodigde ontheffing op grond van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming is verleend door de provincie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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, voor zover dit niet reeds in de betreffende bestemming is geregeld.

7.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen, dan wel onderkeldering is, voor zover dit in de bestemmingsregels dit niet anders is geregeld, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in niet meer dan één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m bedraagt, dan wel de bestaande diepte.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 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 Bijlage 2 (Nota Parkeernormen Putten) 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 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;
   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 niet meer dan 1,5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
   4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, alsmede van kleine utilitaire gebouwen, zoals nutsvoorzieningen, transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, mits de oppervlakte niet meer bedraagt 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 niet meer dan 10 m bedraagt.

b. De onder sub 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.

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.

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 Bijlage 3 (Inwoningsnota 2016) 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 Bijlage 2 (Nota Parkeernormen Putten) bij deze regels en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
   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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 De Schauwhof.