

Bestemmingsplan

Halvinkhuizen Fase 1

Gemeente Putten

REGELS

Bestemmingsplan

Halvinkhuizen Fase 1

Gemeente Putten

REGELS



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer:
Titel:

NL.IMRO.0273.BPHalvinkhuizenf1-ON01
Halvinkhuizen Fase 1

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave

REGELS	4
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5 Woongebied	11
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	15
Hoofdstuk3 Algemene regels	17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8 Algemene bouwregels	18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht	22
Artikel 13 Slotregel	23

bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan Halvinkhuizen fase 1
Bijlage 3	Notitie Passende Parkeernorm Halvinkhuizen
Bijlage 4	Akoestischonderzoek

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Halvinkhuizen Fase 1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Halvinkhuizen Fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.0273.nnbxx-0001 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan

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

1.7 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;

1.8 bebouwing

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

1.9 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;

1.10 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- 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;
- 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;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bestaand gebruik

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogten liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder het maaiveld gelegen lagen en zolder;

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 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.24 bruto vloeroppervlak

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

1.25 buitenopslag

Het buiten bebouwing met dak opslaan, stallen en/of plaatsen van goederen, handelsvoorraden, materialen, machines en werktuigen en/of onderdelen hiervan ten behoeve van de bedrijfsvoering van het op het perceel gevestigde bedrijf, alsmede het stallen van voertuigen die niet voor de dagelijkse bedrijfsvoering worden gebruikt;

1.26 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;

1.27 dienstverlening

het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.28 gebouw

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

1.29 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 belangrijkste is;

1.30 internethandel

elektronische handel, oftewel het uitvoeren van commerciële activiteiten via het internet;

1.31 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;

1.32 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 qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.34 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;

1.35 peil

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de

- hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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;

1.36 rug-aan-rug woning

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.37 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;

1.38 standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven of op andere instellingen van de gemeente kunnen worden aangesloten;

1.39 voorgevel

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw; indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepalen burgemeester en wethouders welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd;

1.40 voorgevelbouwgrens

de langs de weg gelegen bouwgrens, waarin of waarachter zich de voorgevel van de woning bevindt, niet zijnde aan- of bijgebouwen;

1.41 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.42 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;

1.43 zolder

ruimte direct onder de dakconstructie van een gebouw, mist er sprake is van schuin dak.

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, bouwonderdelen ten behoeve van duurzaamheid zoals zonnepanelen, 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 gootlengte van een bouwwerk

lengte van de goot van een bouwwerk, gemeten per zijde;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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;

2.7 lengte/breedte/diepte van een gebouw

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

2.8 afstanden

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

2.9 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde onder 2.1 en 2.2 bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

2.10 toepassingsverklaring

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden. Voor balkons geldt dat de bouw- c.q. bestemmingsgrens tot 2 m mag worden overschreden.

Voorzover in de regels een goothoogte is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.2 niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder zijn begrepen natuurvriendelijke oevers en voorzieningen voor waterhuishouding, waterberging en infiltratie van regenwater;
- b. hondenuitlaatplaatsen;
- c. parkeervoorzieningen
- d. voet- en fietspaden;
- e. geluidsvoorzieningen;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en -partijen en waterbergingsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde doeleinden, zoals erfafscheidingen, zitbanken, speeltoestellen, duikers en bruggen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van geluidsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 onder d en e ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde doeleinden;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
 - b. beroep aan huis;
 - c. bijbehorende bouwwerken;
- met de daarbij behorende:
- d. tuinen en erven;
 - e. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
 - f. openbaar groen;
 - g. water en waterbergingsvoorzieningen;
 - h. (uit)wegen en paden;
 - i. bij de bestemming behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidsvoorzieningen, verblijfsgebieden en straatmeubilair, waaronder wordt mede begrepen (ondergrondse) containers voor vuil- en/of glaszameling en daarmee vergelijkbare afvalstoffen;
 - j. voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie;
 - k. andere binnen een woongebied voorkomende functies.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de gezamenlijke bestemmingsvlakken "Woongebied" niet meer bedraagt dan 300;
- b. woningen mogen vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd of gestapeld worden gebouwd;
- c. woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- f. in afwijking van lid d mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' het maximaal aangegeven bouwlagen worden gebouwd;
- g. in afwijking van lid d en e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - halvinkhuizen' de maximum goothoogte en minimale dakhelling worden overschreden ten behoeve van een 3e bouwlaag, met dien verstande dat:
 - 1. de 3e bouwlaag minimaal 1 m terugliggend worden gerealiseerd aan de zijdes van de woning die gericht is aan het openbaar toegankelijk gebied;
- h. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens moet minimaal 1,2 m bedragen voor aaneengebouwde woningen, 1,8 m voor vrijstaande, twee-aaneengebouwde woningen;
- i. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van vrijstaande woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen en aan de andere zijde ten minste 1 m te bedragen;
- j. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,2 m tot

- een maximum goothoogte van 3,5 m;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- e. het maximale bebouwingpercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m² per bouwperceel;
- f. voor (het verlengde van) de voorgevel van een grondgebonden woning is uitsluitend en ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan, met dien verstande dat deze:
 1. geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,5 m;
 2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3,5 m;
 3. geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.
- g. in afwijking van het bepaalde onder f sub 1 is voor een rug-aan-rug woning een grotere bouwdiepte toegestaan;
- h. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde in lid f en h is voor (het verlengde van) de voorgevel van een meer dan twee aaneengebouwde grondgebonden woningen is een aangebouwde overkapping toegestaan, met dien verstande dat deze:
 1. geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,5 m;
 2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3,5 m;
 3. uit één doorlopend element bestaat per bouwblok.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. bouwhoogte
erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (grenzend aan niet openbaar toegankelijk gebied); erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) meer dan 3 m achter de voorgevel	2 m
erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) binnen 3 m achter de voorgevel	1 m
geluidsvoorziening	5 m
licht-, vlaggen en andere masten	6 m
voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid	10 m
openbare verlichting	10 m
bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen	4 m
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 m

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, bestaande waardevolle bomen, openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

5.4 **Specifieke bouwregels**

Een vergunning voor het bouwen van gebouwen, als bedoeld in 5.2.1 onder a, wordt alleen verleend onder de voorwaarden dat:

- a. uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of;
 2. de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (de hogere waarde) ingevolge het besluit hogere

- waarde zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels;
- b. voldaan wordt aan het geluidbeleid van de gemeente Putten;
- c. de maximale cumulatieve geluidbelasting van meerdere warmtepompen op dezelfde of aangrenzende percelen van een woning mag niet meer bedragen dan de geluidbelasting van 1 warmtepomp, zoals omschreven in het Bouwbesluit afdeling 3.2. Maximaal 40 dB(A). Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen dient dit te worden aangetoond.

5.5 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1 onder a: ten behoeve van een groter aantal woningen;
- b. lid 5.2.1 onder d: ten behoeve van een grotere goothoogte voor maximaal 25% van de gootlengte tot een goothoogte van 10 m;
- c. lid 5.2.1 onder g: ten behoeve van het toestaan van een derde bouwlaag buiten de gebieden met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - halvinkhuizen', mits het passend is binnen het Beeldkwaliteitplan Halvinkhuizen fase 1;
- d. lid 5.2.1 onder h: ten behoeve van het bouwen met de voorgevel tot in de naar de weg gekeerde perceelsgrens;
- e. lid 5.2.3: ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m,

mits:

- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. de realisatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is;
- j. er geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen.

5.6 Specifieke gebruiksregels

5.6.1 strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. de uitoefening van bedrijf aan huis;
- c. het gebruik van een groter vloeroppervlak in het hoofdgebouw, alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dan 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m² ten behoeve van de uitoefening van beroep aan huis.

5.6.2 voorwaardelijke verplichting geur

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden conform lid 5.1 is slechts toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- aangetoond is dat de geurbelasting van het agrarisch bedrijf aan de Beitelweg 7 door de uitvoering van geurreducerende maatregelen op de te realiseren geurgevoelige objecten kleiner is dan 7 OU/m³ danwel dat de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf aan de Beitelweg 7 zijn beëindigd.

5.7 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.6.1 onder b: ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:
 1. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte als bedoeld onder b, 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 beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. lid 5.6.1 onder c: ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een gezamenlijke vloeroppervlakte in het hoofdgebouw alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen van niet meer dan 60 m² en mits dit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²; of
- b. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 6.1 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.

6.5.2 *Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod, als bedoeld in lid 6.5.1, 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 bin-nen 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.

6.5.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 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 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 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan onder een gebouw dat boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 laag een maximale bouwdiepte van 3,5 meter;
- c. in afwijking van a is er buiten de footprint van een gebouw ook een watertank of vergelijkbare voorziening toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- b. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- d. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
- e. (straat)prostitutie;
- f. een escortbedrijf;
- g. een seksinrichting;
- h. een speelautomatenhal.

9.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vaststaan dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor auto's overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Putten' of de rechtsopvolgers daarvan.

9.3 Voorwaardelijke verplichting stedenbouwkundige voorwaarden

De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd met inachtneming van de stedenbouwkundige aspecten zoals verwoord in het Beeldkwaliteitplan Halvinkhuizen fase 1. Getoetst door een deskundige van de gemeente of ingehuurd door de gemeente.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Parkeervoorziening

Op de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' mag in aanvulling op de daar aanwezige bestemmingen een halfverdiepte parkeervoorziening met inritten worden gerealiseerd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 bestemmingsgrenzen in geringe mate worden overschreden indien de stedenbouwkundige en of architectonische vormgeving daar aanleiding toe geeft;
 - 3. 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;
 - 4. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 1.5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - 5. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken ten algemene nutte, zoals, 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;
 - 6. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

11.2 Kleine gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor het toestaan van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuizen, gasreducerstations, schakelhuizen, gemaalgebouwen, fietsenstallingen enabri's, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van deze gebouwen 3 m bedraagt;
- b. het gebouw landschappelijk wordt ingepast.

11.3 Ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor het toestaan van ondergronds bouwen deels buiten het gebouw, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk is voor de realisatie van parkeervoorzieningen; of
- b. indien noodzakelijk voor lichttoetreding.

11.4 Afwegingskader

Een in lid 11.1, 11.2 of 11.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van Beeldkwaliteitplan Halvinkhuizen fase 1
- g. er geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen.

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 Halvinkhuizen Fase 1.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu