R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen 13
Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 19
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht 25
Artikel 10 Slotregel 26

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Schoolstraat 6-14 van de gemeente Putten.

1.2 verbeeldingbestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPSchoolstraat-0001 met de bijbehorende regels.

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 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 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 in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.9 bestaande bebouwing:
legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

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

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.14 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;

1.15 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.17 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.19 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

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

1.21 hoofdgebouw:
Een gebouw, dat op een bouwperceel door de ligging en/of omvang en/of in architectonisch opzicht en/of constructief opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

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

1.23 seksinrichting:
een 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;

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

1.25 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2
Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 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 lengte/breedte/diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.5 afstanden:
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) (bouw)perceelsgrenzen 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
Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal;
b. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
   1. Hoofdgebouwen:
      a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en met hun voorgevel in de aangegeven voorgevelbouwgrens;
      b. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
      c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven;
   2. Bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen:
      a. ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen worden gebouwd;
      b. het maximale bebouwingspercentage aan bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” bedraagt niet meer dan 50 %, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m^2;
      c. bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen dienen tenminste 3 m achter het (verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd;
      d. de bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
      e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en en uitbouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
      f. voor de voorgevelbouwgrens van een woning is uitsluitend en ten hoogste één uitbouw 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 m;
         3. geen grotere breedte mag hebben dan 45% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.
c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
   1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

van het bepaalde in:

a. lid 3.2, onder b1a:
   ten behoeve van het bouwen met de voorgevel op ten hoogste 3 m achter de aangegeven voorgevelbouwgrens;
b. lid 3.2, onder b1b
   ten behoeve van het bouwen op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde woningen ten minste 2 m bedraagt;
c. lid 3.2, onder b1c
   ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
d. lid 3.2, onder b2b
   voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte tot maximaal 60 m^2, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan aangegeven;

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning:
b. de uitoefening van bedrijf aan huis;

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. speelvoorzieningen.

Het gebruik van de gronden en behoeve van reclamedoeleinden is niet toegestaan.

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 bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

van het bepaalde in 4.2, onder c, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

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 gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan:

1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
2. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning.

Artikel 7
Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingen

1. 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 antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

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

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

Artikel 8
Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

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

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

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 9
Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkintreding 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 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. 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 10
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Schoolstraat 6-14.

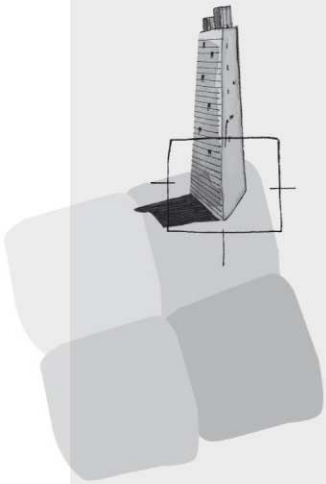
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Putten

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
mevrouw drs. J. van Dijk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
193.00.02.30.28



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort