

Wildforsterweg 10

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Wonen	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	11
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	13
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 7 Overgangsrecht	15
Artikel 8 Slotregel	16

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Wildforsterweg 10 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPWildforsterweg10-0401 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel handwerkgoederen worden geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één van de volgende omstandigheden:
 - a. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 - b. voorzover van laatst bedoelde werktuigen gebruik is of wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
 - c. de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet onder de vergunningplicht vallen van de Wet milieubeheer;
3. tot bedrijven onder 1. worden in ieder geval de volgende bedrijven gerekend:
 - a. schoonmaakbedrijven, zoals schoorsteenveegbedrijven;
 - b. glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 - c. kappersbedrijven, schoonheidssalons, en dergelijke;
 - d. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven;
 - e. bedrijven waar werkzaamheden op locatie worden uitgeoefend zoals stratenmakersbedrijven, stucadoorsbedrijven;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestaand:

- met betrekking tot bebouwing:

de bebouwing als aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds een vergunning was verleend;
- met betrekking tot gebruik:

het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen

van dat plan;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.10 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;

1.11 bouwperceel:

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

1.12 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.13 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;

1.14 buitenrijbaan:

een stuk land met een bewerkte of aangepaste bodem, al dan niet voorzien van een omheining en lichtmasten, voor gebruik als uitloop voor paarden, dan wel als trainings- en dresseerruimte ten behoeve van de paardenhouderij;

1.15 gebouw:

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

1.16 hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.17 inwoning:

het wonen in een woning door één of meer personen die geen deel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner(s) van die woning;

1.18 onderbouw:

een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van een gebouw. Voor zover de onderbouw gerealiseerd wordt onder de woning, mag de onderbouw ook voor woondoeleinden worden gebruikt;

1.19 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk

huishouden.

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 de 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 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, met uitzondering van onderbouwen;

2.4 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;

2.5 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte bouwperceel of het terrein ter plaatse, dan wel de hoogte van de kruin van de weg waaraan het betrokken bouwwerk is gelegen;

2.6 de diepte van een onderbouw:

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloer.

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 per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. bijbehorende bebouwing, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de afstand tot de as van de weg ten minste 20 m bedraagt, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is;
 2. hoofdgebouwen dienen met kap te worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
 4. een hoofdgebouw binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 5. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van bijgebouwen mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 3 m en ten hoogste 10 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor:

- a. een afstand tot de as van de weg van tenminste 10 m;
- b. een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m²;
- c. een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- d. het vergroten van de inhoud van de woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximum van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- e. een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse

- bestemmingsplan

- muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte;
- f. een groter oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m² ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik onder de voorwaarde dat er sprake is van de bij de woning behorende en op de woning aansluitende agrarische gronden met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van het doel 'aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven' mag per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan 60 m² aan gebouwen worden benut, dan wel de bestaande benutte oppervlakte indien die meer bedraagt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijgebouwen voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van:

- a. de ligging van bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de verbeelding ten opzichte van terreinkenmerken wordt bepaald, tot een afwijking van ten hoogste 10% ten einde deze bij definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- c. het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt, indien de afstand tussen de buitenrijbaan en omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt;
- d. een grotere oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid.

In de afweging worden in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen betrokken, alsmede het natuurbeschermingsrecht waaronder in ieder geval wordt gerekend de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Artikel 6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voor de aanleg van buitenrijbanen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een buitenrijbaan aan te leggen.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien:
 - 1. de afstand tot de omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt. Wanneer geen lichtmasten worden aangebracht mag de afstand minimaal 30 m bedragen;
 - 2. de afstand tot de bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt;
 - 3. door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- c. Bij de afweging als bedoeld onder b wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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 voor het bouwen 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 zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Wildforsterweg 10.