

Regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Engweg 14 van de gemeente Putten;
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.Engweg14-0401 met de bijbehorende regels;
- 1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bestaande afstand, bouwwerk, object:
afstand, bouwwerk, object, zoals die of dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 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 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

- 1.12 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.13 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- 1.14 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.15 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;
- 1.16 detailhandel:
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen van en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep- of bedrijfsactiviteit;
- 1.17 dienstwoning:
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- 1.18 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.19 maatschappelijke voorzieningen:
Educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.20 onderkomen:
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
- 1.21 peil
- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.22 publiekgerichte dienstverlening:

aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureau's, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie; onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen;

1.23 seksinrichting:

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

1.24 voorgevel:

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 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.26 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 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 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;
- 2.4 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;
- 2.5 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/diepte 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) (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 Maatschappelijk - Gezondheidszorg

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Gezondheidszorg" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. een medische praktijkruimte;
- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder één dienst- of andere woning, en
- b. andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m);
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen buiten bouwvlakken worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 m
Luifels	4 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

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 Vervangende bouwregel

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden,

zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval ook het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. onbebouwde gronden:
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 10 m.

7.2 Nadere regels

De onder 7.1 bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover 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:

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

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwen

9.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd worden kan krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Ontheffing vergroten bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sublid 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 9.1.1, met maximaal 10%.

9.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 9.1.1 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

9.2.1 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Veranderen van gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitgesloten gebruik

Sublid 9.2.1 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 Engweg 14.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 juli 2010,

de griffier,

w.g. mevrouw dr. ir. M.J. Florijn

de voorzitter,

w.g. mr. B.J. van Putten