

Regels wijzigingsplan “Oude Nijkerkerweg 45”

Planstatus: ontwerp
Datum: 2015-01-16
IMRO code: NL.IMRO.0273.OudeNijkerkerweg45-ON01
Auteur: Buro Hoogstraat

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Wonen	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3.....	14
3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbelregel.....	17
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	18
4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 8 Overgangsrecht	19
Artikel 9 Slotregel	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.OudeNijkerkerweg45-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 Plan:

het bestemmingsplan Oude Nijkerkerweg 45 van de gemeente Putten.

1.3 Verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijk informatie met nummer NL.IMRO.0273.OudeNijkerkerweg45-ON01

1.4 Aan huis verbonden bedrijf:

a. 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 verbruiker en:

1. welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b, en
2. wordt uitgeoefend in een woning door (een) van de bewoner(s) van de woning;

b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één van de volgende omstandigheden:

1. 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;
2. voorzover van laatst bedoelde werktuigen gebruik is gemaakt, wordt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
3. de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

c. tot bedrijven onder a. worden in iedere geval de volgende bedrijven gerekend:

1. schoonmaakbedrijven, zoals schoorsteenveegbedrijven;
2. glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
3. kappersbedrijven, schoonheidssalons en dergelijke;
4. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven;
5. bedrijven waar werkzaamheden op locatie worden uitgeoefend, zoals
6. stratenmakersbedrijven, stucadoorsbedrijven;
7. internetwinkel.

1.5 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend door (een van) de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.6 Aan- en uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm.

1.7 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.

1.8 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 Achtererf:

het achter de woning gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen.

1.10 Achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.11 Afschermende beplanting:

opgaande beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijven met een schaal en een type vegetatie die eigen zijn aan het gebied waarin zij is gelegen;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 Archeologische verwachting:

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.15 Archeologische waarde:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.16 Bebouwing:

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

1.17 Bebouwingsoppervlak:

een op de verbeelding aangegeven oppervlak dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak dat op het bouwperceel rust dat maximaal mag worden bebouwd.

1.18 Bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft.

1.19 Bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.20 Bestaand:

a. met betrekking tot bebouwing: bebouwing zoals die rehtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.21 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.25 Bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw met minimaal één wand, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning;

1.26 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.27 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende, bebouwing is toegelaten.

1.29 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak:

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

1.31 Bouwwerk:

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

1.32 Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.33 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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;

1.34 Duurzame energie

energie waarover voor onbeperkte tijd kan worden beschikt en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld, waaronder begrepen zijn zonne-energie en geothermische energie;

1.35 Erf:

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.36 Erfgrens:

de grens van een erf.

1.37 Erftoegangsweg:

een al dan niet verharde verbinding tussen een bouwvlak en een openbare weg die toegankelijk is voor bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen;

1.38 Gebouw:

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

1.39 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;

1.40 Kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.41 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ontleend aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.42 Kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.43 Landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik.

1.44 Maaiveld:

het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.45 Nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een perceel.

1.46 Omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.47 Overig bouwwerk

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

1.48 Overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie die niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in ieder geval een carport wordt verstaan.

1.49 Parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.50 Peil:

de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk, dan wel het omliggende terrein indien het hoogteverschil tussen het omliggende terrein en de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk meer dan 10 cm bedraagt.

1.51 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 erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.53 Vrijstaand ondergeschikt gebouw:

een ondergeschikt gebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts is verbonden door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.54 Vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.55 Weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.56 Wijzigingsbevoegdheid:

de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.57 Wonen:

het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd.

1.58 Woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.59 Wooneenheid

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

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 overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 De diepte van de 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 scheidingsmuren) 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 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

2.7 Plaatsing van gebouwen

voor zover in de regels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden dan wel gebouwd dient te worden binnen een bouwvlak is dit niet van toepassing op overschrijding van deze afstand tot maximaal 1,50 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Agrarisch](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en oprichten van beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, hakhoutbosjes, erfbeplanting, oude laanbeplanting en solitaire bomen;
- b. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. hoofdgebouwen;
- d. bijgebouwen;
- e. carports;
- f. tuinen en erven;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. werkzaamheden, waaronder verhardingen

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.
2. De maximale inhoud per woning is 660 m³.
3. De maximaal toegestane goothoogte van een woning is 6 meter.
4. De maximaal toegestane bouwhoogte van een woning is 8 meter.
5. Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap.

b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels

1. Bijgebouwen zijn toegestaan zowel binnen als buiten het bouwvlak.
2. De maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen, per woning, is 80m².
3. De maximaal toegestane goothoogte van een bijgebouw is 3,5 meter.
4. De maximaal toegestane bouwhoogte van een bijgebouw is 6 meter.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

1. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen.
2. De bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen.
3. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.
5. De afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het denkbeeldig verlengde daarvan, hoe ook gemeten, en een bijgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hogere goothoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [artikel 4 lid 2](#) ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;

3. het landschap;
4. de verkeersveiligheid;
5. de woonsituatie.

4.3.2 Hogere bouwhoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [artikel 4 lid 2](#) ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

4.3.3 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [artikel 4 lid 2](#) voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

4.3.4 Grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 100 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 0,5 ha;
- b. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 125 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1 ha;
- c. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 150 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1,5 ha;
- d. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de woonsituatie

4.3.4 Uitbreiding oppervlakte bijgebouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) voor uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen met dien verstande dat:

- e. uitbreiding boven de 80 m² alleen mogelijk is indien voor 1 m² uitbreiding op een ander bouwperceel 2 m² gesloopt wordt en herbouw hiervan planologisch niet mogelijk is tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- f. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de woonsituatie

4.3.5 Zwembad

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) voor het toestaan van een zwembad voor de achtergevel van de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving voordat uitvoering is gegeven aan het slopen van de in de [bijlagen bij de regels](#) opgenomen [Sloopmeters Oude Nijkerkerweg 45](#) en de in gemeente Ede aangekochte resterende sloopmeters zoals beschreven in brief [Ede sloopmeters Peteweg](#), met als voorwaarde dat voor aanvang van de sloop uitvoering is gegeven aan de uitvoering van het aanvullend onderzoek naar het voorkomen van de huismus zoals beschreven in het [Quickscan Flora en Fauna](#)
- d. het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de [bijlagen bij de regels](#) opgenomen [Landschapsplan Oude Nijkerkerweg 45 Putten](#), ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding

van de landschapsmaatregelen conform het in de [bijlagen bij de regels](#) opgenomen inrichtingsplan, ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de woning wordt hiervoor gebruikt, dan wel de bestaande vloeroppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf vindt niet plaats vanuit een bijgebouw bij de woning, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden;
- f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- g. het beroep of bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden.

4.4.3 Bed&Breakfast

Een bed&breakfast is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de woning;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- d. maximaal één bed&breakfast-eenheid per woonperceel bestaande uit één of meerdere vertrekken ten behoeve van recreatief verblijf, is toegestaan;
- e. bed&breakfast-kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (de aanwezigheid van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
- f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. horeca is toegestaan uitsluitend in de vorm van ontbijt (geen lunch of diner);
- h. het authentieke uiterlijk en/of de verschijningsvorm van de woning /bijgebouw dient te worden gehandhaafd;
- i. de bed&breakfast-voorziening dient een ruimtelijke uitwerking of uitstraling te hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie;
- j. de erfinrichting en het erfgebruik dienen afgestemd blijven op de woonfunctie.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) voor het toestaan van inwoning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.2 Vergroting van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 4.2](#) voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 100 m²;
- b. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.3 De uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 4.2](#) voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 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.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 5 lid 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 500 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.

5.5.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid [artikel 5 lid 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.

5.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [artikel 5 lid 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.

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 afwijkingsregels

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

- a. het bouwen van antennes met een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- b. het bouwen van een sirenemast waarvan de bouwhoogte ten hoogste 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerkelijking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
- c. het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 - 2. de afstand tussen een lichtmast en woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
- d. de bouw van bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³ en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- e. de regels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100m² mag bedragen;
- f. het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Oude Nijkerkerweg 45, gemeente Putten