

**Bestemmingsplan Bedrijventerrein Keizerswoert,
reparatieplan**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beroep Stationsstraat 92	5
2.3 Beroep Stationsstraat 110a	6
2.4 Beroep Nijverheidsweg bouwaanduiding	6
2.5 Nijverheidsweg 4a t/m 4v, bedrijfscategorisering	7
Bijlagen	9
Bijlage 1 Uitspraak Raad v. State	10
Regels	11
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	12
Artikel 1 Begrippen	12
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Bedrijventerrein	18
Artikel 4 Wonen	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 6 Algemene bouwregels	25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10 Overgangsrecht	29
Artikel 11 Slotregel	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	32

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 juli 2013 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Keizerswoert' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Putten. Tegen dit besluit hebben 3 belanghebbenden beroep ingesteld.

De raad heeft hierop een verweerschrift ingediend. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 juni 2014, vervolgens heeft de afdeling zich op 3 september over deze beroepen uitgesproken. Een aantal onderdelen van het plan dient als gevolg van de rechtsgang te worden hersteld middels onderhavig reparatieplan.

Dit reparatieplan behelst uitsluitend de vier onderdelen waar de Raad van State de gemeente Putten opdraagt een nieuw besluit over te nemen.

1.2 Leeswijzer

De toelichting op het reparatieplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is aangegeven welke onderdelen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (deels) gegrond zijn verklaard c.q. geadviseerd is om daaraan in het reparatieplan aandacht te geven en op welke wijze de desbetreffende plandelen in het reparatieplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

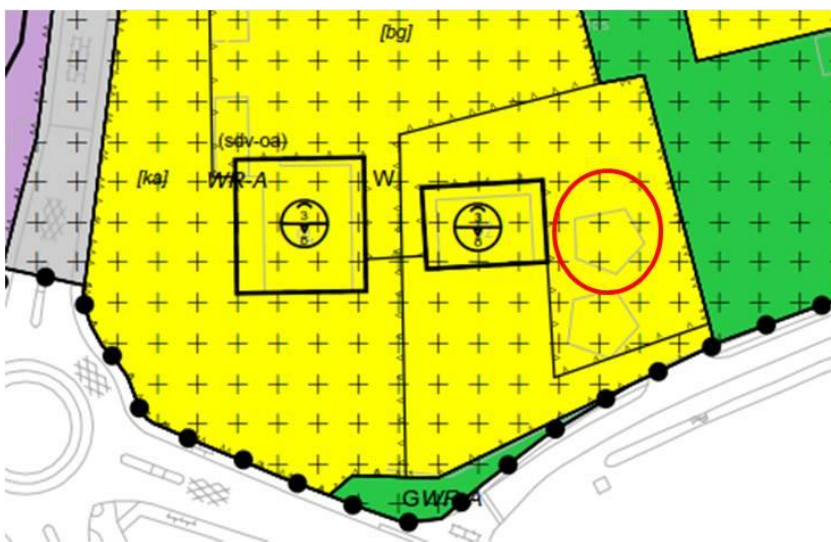
2.1 Inleiding

De Raad van State heeft op 3 september jongstleden uitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Keizerswoert". In de volgende paragrafen worden deze behandeld. De uitspraak is opgenomen in bijlage 1.

2.2 Beroep Stationsstraat 92

In het beroep Stationsstraat 92, wordt gesteld dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid tot permanente bewoning van de het op het perceel aanwezige bijgebouw die als logeervoorziening wordt gebruikt. Dit beroep acht de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gegrond

Ter zitting is opgemerkt dat het aanwezige bijgebouw dat wordt gebruikt als logeervoorziening, ook al in het voorgaande bestemmingsplan, als zodanig kon worden gebruikt, en dat dit reeds jaren de bestaande situatie is. Men heeft toegelicht dat het niet de bedoeling is om de logeervoorziening permanent te gebruiken.



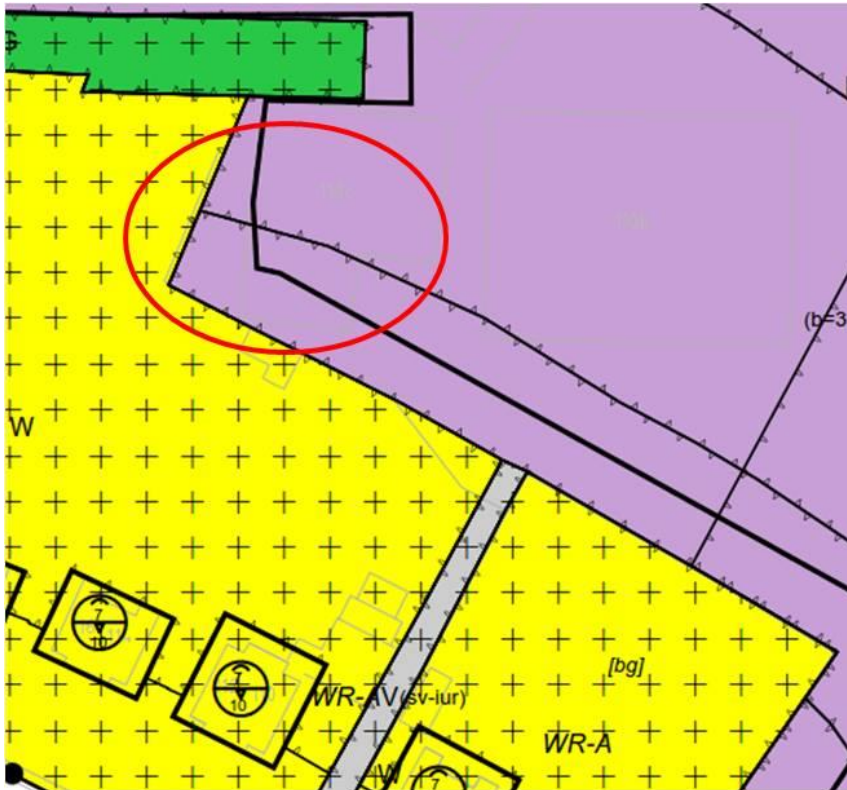
Afbeelding 1: Stationsstraat 92, in de rode cirkel het bijgebouw waarin een logeervoorziening aanwezig is.

2.2.1 Wijze van bestemmen

Het ontbreken van de mogelijkheid om het bijgebouw te kunnen gebruiken als een logeervoorziening wordt gerepareerd door het toevoegen van een functieaanduiding 'verblijfsrecreatie', te begrenzen om de hooiberg. In de regels, artikel 4 lid 1, is geregeld dat de logeervoorziening niet permanent gebruikt mag worden.

2.3 Beroep Stationsstraat 110a

In het beroep Stationsstraat 110a wordt gesteld dat een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel ten onrechte buiten het bouwvlak is gelaten, waardoor dit gedeelte van de bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht.



Afbeelding 2: Stationsstraat 110a, in de rode cirkel gebouwen buiten het bouwvlak.

2.3.1 Wijze van bestemmen

Het bouwvlak van Stationsstraat 110a wordt uitgebreid zodanig dat de bebouwing volledig inbegrepen wordt.

2.4 Beroep Nijverheidsweg bouwaanduiding

In de digitale versie van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan zijn op een groot deel van een bouwvlak de bouwhoogte en het bebouwingspercentage weggefallen.



Afbeelding 3: deel van de Nijverheidsstraat, in roze het deel waar een bouwaanduiding voor geldt, welke op de digitale verbeelding achterwege is gebleven.

2.4.1 Wijze van bestemmen

Op de verbeelding van onderhavig reparatieplan wordt deze aanduiding opgenomen, waarin een maximale bouwhoogte van 12 m. en een maximum bebouwingspercentage van 80% gelden.

Zie ook het vaststellingsbesluit (4 juli 2013) en de daarbij behorende zienswijzennota van Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Keizerswoert', NL.IMRO.0273.Btkeizerswoert-VA01.

2.5 Nijverheidsweg 4a t/m 4v, bedrijfscategorisering

De Raad van State is van mening, dat uit de bestemmingsregeling duidelijk moet blijken welke bedrijfscategorie als minimum of maximum categorie moet worden aangemerkt. Dit is met name van belang nu op de percelen aan de Nijverheidsweg 4a t/m 4v verscheidene bedrijfsactiviteiten plaatsvinden uiteenlopend van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2. Voorts volgt uit artikel 1, lid 1.14, van de planregels (begripsomschrijvingen) niet of bij bestaand gebruik op de percelen aan de Nijverheidsweg 4a t/m 4v wordt uitgegaan van de ten tijde van belang vergunde bedrijfsactiviteiten dan wel van het ten tijde van belang bestaande legale gebruik van die percelen. Bovendien heeft de gemeenteraad wat betreft het bestaande gebruik op de percelen aan de Nijverheidsweg 4a t/m 4v bij het opstellen van het plan niet de relevante feiten vastgesteld en de nodige kennis vergaard over de af te wegen belangen.

2.5.1 Wijze van bestemmen

In artikel 3.1, onder e van de regels is bepaald, dat op bouwpercelen waar bestaande bedrijven zijn uit een andere categorie dan toegestaan volgens het bepaalde onder a. tot en met d. van dit artikel de categorie geldt waartoe het bestaande bedrijf behoort als minimum of maximum categorie. Artikel 3.1, onder e wordt anders geformuleerd:

"op bouwpercelen waar bestaande bedrijven zijn gevestigd uit een andere categorie dan volgens het bepaalde onder a. tot en met d. geldt, met inachtneming van het bepaalde onder m van dit artikel binnen het bouwperceel de categorie waartoe het bestaande bedrijf of bedrijven behoren als minimum of maximum categorie;"

De begripsbepaling voor bestaande bebouwing is herzien als volgt:

- bebouwing zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

De begripsbepaling voor bestaand gebruik is herzien als volgt:

- het gebruik ten tijde van het in werking treden van het plan, zoals dat rechtens bestaat of mag bestaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Uitspraak Raad v. State

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Keizerswoert, reparatieplan met identificatienummer NL.IMRO.0273.BtKeizerswoertrep- VA01 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 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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters begrepen en/of het houden van dieren, waaronder tevens is begrepen een paardenbedrijf, een wormen- en palingkwekerij en, in het geval van een nertsenbedrijf, het opslaan en aanmaken van nertsenvoer en het pelsen van nertsen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 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;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfswoning:

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;

1.11 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit en detailhandel in de vorm van een internetwinkel,

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

1.12 beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.13 bestaande bebouwing:

bebouwing zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.14 bestand gebruik:

het gebruik ten tijde van het in werking treden van het plan, zoals dat rechtens bestaat of mag bestaan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

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

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 bruto vloeroppervlakte:

de gezamenlijke vloeroppervlakte, binnenwerks gemeten en boven en onder peil, ten dienste van de ingevolge de betreffende bestemming toegestane functie of activiteit, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimten, administratieruimten en overige dienstruimten;

1.26 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;

1.27 detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen:

detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren, dat uitstalling en verkoop in een woon- en/of winkelgebied niet verantwoord is;

1.28 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, banden, boten, caravans, landbouwwerktuigen, bouwmaterialen, tuininrichtingsartikelen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.29 extensieve dagrecreatie:

vormen van recreatief gebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fietsen, wandelen, ruitrij, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.30 gebouw:

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

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 kantoor:

een gebouw, dat dient voor het verlenen van diensten met een administratief karakter en/ of het verrichten van handelingen met een overwegend administratief karakter door bedrijven en (semi)overheidsinstellingen, zonder een publieksgerichte baliefunctie;

1.33 ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten, waarbij deze bedrijfsactiviteiten als hoofdfunctie behouden blijven;

1.34 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;

1.35 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 20°;

1.36 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.39 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen;

1.40 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 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;

1.42 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.43 voorgevelbouwgrens:

de langs de weg gelegen bouwgrens, waarin of waarachter zich de voorgevel van een gebouw of woning bevindt;

1.44 voorgevelrooilijn:

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft; op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevelrooilijn;

1.45 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 3.1, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1';
- b. bedrijven van categorie 3.1 tot en met 3.2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2';
- c. bedrijven tot en met categorie 4.1, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- d. bedrijven van categorie 3.1 tot en met 4.2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.2';
- e. op bouwpercelen waar bestaande bedrijven zijn gevestigd uit een andere categorie dan volgens het bepaalde onder a tot en met d geldt, met inachtneming van het bepaalde onder m van dit artikel, binnen het bouwperceel de categorie waartoe het bestaande bedrijf of bedrijven behoren als minimum of maximum categorie;
- f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;
- h. wegen en paden;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. parkeervoorzieningen;

in aanvulling op, en zo nodig in afwijking van, het bepaalde onder a. tot en met d. geldt, dat:

- m. daar waar over een bestaand bouwperceel meerdere aanduidingen (milieucontouren) als bedoeld onder a tot en met d liggen, de hoogst toegestane categorie bepalend is voor de bedrijven die op het bouwperceel zijn toegestaan.

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 bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en met de voorgevel in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd;
 2. het bebouwingspercentage per bouwperceel, met inbegrip van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' en 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 4. bedrijfsgebouwen dienen te zijn afgedekt met een plat dak;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterperceelsgrens mag niet minder

- bedragen dan 5 m; indien er op één perceel meerdere bedrijven in afzonderlijke bedrijfscomplexen (zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing) gevestigd zijn, dient de onderlinge afstand tussen de beide bedrijfscomplexen twee keer 5 m te bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
1. bedrijfsinstallaties worden gebouwd binnen het bouwvlak en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 20 m;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens mag niet meer bedragen dan 1,25 m en achter (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens niet meer dan 2 m;
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd binnen het bouwvlak en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het woon- en leefmilieu;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,
- de brandveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 onder b sub 5 ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de perceels- of bouwperceelsgrens of het bouwen in de perceels- of bouwperceelsgrens;
- b. lid 3.2 onder c sub 1 ten behoeve van het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 30 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van bedrijven welke niet zijn genoemd in lid 3.1;
- b. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, zoals van kracht op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting, met dien verstande dat:
 1. de bestaande risicovolle inrichtingen zijn toegestaan;
 2. de nieuwvestiging van een risicovolle inrichting is toegestaan, mits de contour van het plaatsgebonden risico van de inrichting van 10^{-6} per jaar en de grens van het invloedsgebied binnen het eigen bedrijfsperceel blijft;
- d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van activiteiten als bedoeld in artikel 2 lid 1 en 2 juncto onderdeel C respectievelijk onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, zoals van kracht op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. het gebruik van de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn ten behoeve van de buitenopslag van goederen, voorwerpen of materialen;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een in-/uitrit met een breedte van meer dan 9 m;
- g. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van:
 1. detailhandel toegestaan ingevolge lid 3.1;
 2. ondergeschikte detailhandel;
 3. internetwinkels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. een winkel- of uitstallingsruimte is niet toegestaan;
 - b. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht uren per week, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 09.00 uur;
 - c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- e. behoudens in- en uitladen mogen geen aan de internetwinkel gerelateerde bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte plaatsvinden;
- f. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten;
- g. er mag geen sprake zijn van onevenredige hinder op aanwezige functies in de omgeving;
- h. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 onder a tot en met d juncto lid 3.4 ten behoeve van het toestaan van bedrijven welke niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het bedrijf kan voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk worden gesteld met een bedrijf als genoemd in de ter plaatse aangeduide categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. lid 3.1 onder a tot en met d voor het toestaan van bedrijven die volgens bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van één categorie hoger zijn, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. lid 3.1 onder a tot en met d voor het toestaan van bedrijven die volgens bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van één categorie lager zijn, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. lid 3.1 juncto lid 3.4 ten behoeve van het toestaan van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen dan wel in volumineuze goederen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. geen onevenredige aantasting vindt plaats van:
 - de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het woon- en leefmilieu;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de brandveiligheid;
 - 2. aangetoond wordt dat er geen duurzame ontwrichting optreedt van de distributie-planologische situatie in het centrum van Putten;
 - 3. aangetoond wordt dat voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein;
- e. lid 3.4 onder f ten behoeve van het toestaan van een in-/uitrit breder dan 9 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. aangetoond wordt dat een bredere in-/uitrit uit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is;
 - 2. geen onevenredige aantasting vindt plaats van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - het bebouwings- en straatbeeld;
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarvan de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m² van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarden indien en voorzover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. een logeergelegenheid ter plaatse van de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie';

met de daarbij behorende:

- d. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden per afzonderlijk bouwperceel de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en met hun voorgevel in de aangegeven voorgevelbouw grens;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal;
 3. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. Bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen worden gebouwd;
 2. het maximale bebouwingpercentage aan bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 50%, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m² per bouwperceel;
 3. bijgebouwen, carports, aan- en uitbouwen dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd;
 4. de bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
 5. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 6. voor de voorgevelbouw grens van een bestaande woning is uitsluitend en ten hoogste één uitbouw toegestaan, met dien verstande dat deze:
 - geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,5 m;
 - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 45% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van erfscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelbouw grens en/of het gedeelte van het bestemmingsvlak dat niet is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen', geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verschijningsvorm van de hoofdgebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', nadere eisen stellen aan de goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van de betrokken hoofdgebouwen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder a sub 1 ten behoeve van het bouwen met de voorgevel op ten hoogste 3 m achter de aangegeven voorgevelbouwgrens;
- b. lid 4.2.1 onder a sub 3 ten behoeve van het bouwen op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mits de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde woningen ten minste 2 m bedraagt;
- c. lid 4.2.1 onder a sub 4 ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
- d. lid 4.2.1 onder b sub 1 ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen, carports en aan- en uitbouwen op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt als is aangegeven in lid 4.2 onder b sub 2;
- e. lid 4.2.1 onder b sub 2 ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte tot maximaal 60 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan aangegeven.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- 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 45 m² ten behoeve van de uitoefening van beroep aan huis;
- d. het gebruik van de logeergelegenheid als bedoeld in lid 4.1 onder c voor permanente bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte als bedoeld onder b, bedraagt niet meer 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 vindt geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaats;
 3. in de omgeving van de desbetreffende woning treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
 4. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de desbetreffende woning plaatsvinden;
 5. de bedrijfsactiviteiten mogen qua aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
 6. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. een winkel- of uitstallingsruimte en reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 - b. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;

- c. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 - d. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht uren per week, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 09.00 uur;
 - e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - g. behoudens in- en uitladen mogen geen aan de internetwinkel gerelateerde bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 - h. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten;
- b. lid 4.5 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 bouwregels

6.1 Vervangende bouwregel

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

- a. goot- en bouwhoogte;
- b. oppervlakte;
- c. inhoud;
- d. afstanden;
- e. dakvorm;

zijn de bestaande maten, afstanden dan wel dakvormen eveneens toegestaan.

6.2 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, tenzij in de regels bij de betreffende bestemming anders is bepaald, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.

6.3 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.4 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 8 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 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;
 - 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 1,5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - 4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken ten algemene nutte, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokken, 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;
 - 5. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.
- b. De onder a bedoelde afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid.
- c. Bij de toepassing van deze vergunningverlening dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeersaantrekkende eigenschappen, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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 bestemmingsvlakken 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 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Keizerswoert, reparatieplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten