



Regels

Bestemmingplan Princenhof Kastanjelaan

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten.....	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Tuin	9
Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied	10
Artikel 6 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	13
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	13
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	14
Artikel 12 Overige regels	15
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 13 Overgangsrecht.....	16
Artikel 14 Slotregel	16



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Princenhof Kastanjelaan met identificatienummer NL.IMRO.0327.272-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 aan- of uitbouw:

een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. In hoeksituaties zal de lijn uit de zijgevel, vanaf het punt op 1 meter achter de voorkant, evenwijdig meelopen met het openbaar toegankelijk gebied dat aan de zijkant van het perceel is gelegen. Bij rechthoekige verkavelingen zal de lijn in zo'n geval direct langs de zijgevel en in het verlengde daarvan, verder naar achteren lopen. Deze begrenzing valt veelal samen met de zijgevelrooilijn, die in hoeksituaties wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 antenedrager:

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.10 antenne-installatie:

Een installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.11 bebouwing:

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

**1.12 bedrijf:**

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.13 begane grond:

dat gedeelte van een gebouw dat met de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging, gelijk is;

1.14 beroepsuitoefening aan huis:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 bestaand (in relatie tot bebouwing):

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;

1.16 bestaand (in relatie tot gebruik):

het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte;

1.20 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.22 bouwen:

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

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 erker:

een uitbouw van een woning, meestal voorzien van een borstwering en aan meer zijden voorzien van een raamconstructie;

1.32 gebouw:

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

1.33 grondgebonden woning:

een uit één of meerdere lagen bestaande woning inclusief kap, met een voordeur die rechtstreeks uitkomt op de buitenruimte;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.35 kavel:

de bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde;

1.36 maaiveld:



de gemiddelde hoogte van het natuurlijk terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.37 maatvoeringsvlak:

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes, hoogtes en woningtypes scheidt;

1.38 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteits-distributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.39 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.40 oorspronkelijke woning:

het hoofdegebouw met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bewoning bestemde uitbreidingen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdegebouw;

1.41 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.42 overkapping:

een bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuning zonder of met ten hoogste één wand, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.43 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld. In het geval van een brug is het aansluitende afgewerkte maai-veld de bovenkant van het wegdek;

1.44 plat dak:

een dak met een dakhelling van 0 tot 2°;

1.45 prostitutie:

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;

1.46 publieke dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horreca of seksinrichting;

**1.47 schilisolatie:**

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen;

1.48 sexinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- a. seksbioscoop
- b. Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- c. seksclub
- d. Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
- e. seksautomaat
- f. Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- g. sekswinkel
- h. Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
- i. prostitutiebedrijf
- j. Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.49 veranda

Een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping, waarbij de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde open dient te zijn.

1.50 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0327.272-0301) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.51 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;

1.52 voorgevelrooilijn:

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

1.53 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:

schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een luchtwaterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit);

1.54 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:



al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.55 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.56 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak of aanduidingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

2.4 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.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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;

2.7 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 de daken en dakkapellen.

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als schoorstenen, antenne installaties, ventilatiekanalen, liftschachten, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende



daken en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 vloeroppervlakte 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.

2.10 oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden en andere ondergeschikte verhardingen;
- c. watergangen en waterpartijen;
- d. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte
Licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstantaties	6 meter
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter
ten dienste van nutsvoorzieningen:	
- gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 20 m ²	3 meter
- overige andere bouwwerken	2,5 meter

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – veranda' een veranda;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – ondergeschikte bouwdelen' ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van het voor wonen bestemde hoofdgebouw.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen veranda's worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een veranda mag niet meer bedragen dan de maximale hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de veranda moet qua vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik aansluiten op het hoofdgebouw;
- c. de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijde dient open te zijn.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.



Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal twee rijstroken;
- b. pleinen;
- c. in- en uitvoeg- en opstelstroken;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken;
- b. andere bouwwerken zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelin-
stallaties, speelobjecten en straatmeubilair.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen als bedoeld in lid 5.2.1, sub a, mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte
Licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelin- stallaties	6 meter
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 meter
overige andere bouwwerken	4 meter
ten dienste van nutsvoorzieningen:	
- gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 20 m ²	3 meter
- overige andere bouwwerken	2,5 meter

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroepsuitoefening aan huis;
- d. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bij een en ander behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;



- b. bijbehorende bouwwerken; en
- c. overige andere bouwwerken.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen als bedoeld in lid 6.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. de bouw- en goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximale goothoogte (m)' is aangegeven.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd, mits op de grond staand;
- b. ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel mag worden bebouwd, maar niet meer dan 80 m² per bouwperceel, niet meegerekend de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag:
 - 1. indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2. indien uitgevoerd met een kap en gebouwd aan de achterzijde van de oorspronkelijke woning, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,6 m bedragen;
- d. van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van de oorspronkelijke woning mag:
 - 1. indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m;
 - 2. indien uitgevoerd met een kap, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen en niet uit horizontale dakvlakken mag bestaan;

6.2.4 Duurzaamheid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen deze bestemming wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de volgende normen:

- a. alle woningen worden gasloos uitgevoerd;
- b. alle woningen worden energieneutraal uitgevoerd;
- c. de locatie wordt als geheel energieneutraal uitgevoerd. Het energiesysteem levert een opwekkingscapaciteit op van ten minste 95.000 kWh/jr op wijkniveau.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;



- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen voor klanten niet is toegestaan;
- f. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- g. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend.

6.3.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het wonen in bij de woning behorende bouwwerken.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwen binnen bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

8.2 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages

Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten en situering gelden de dan aanwezige maten en situering, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen, met dien verstande, dat:

- a. het bouwwerk loodrecht onder het hoofdgebouw en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 3,5 meter, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

8.4 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. onbebouwde gronden;
- d. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

9.2 Parkeren



Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat per woning minimaal 1,8 parkeerplaats wordt aangelegd en standgehouden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij, omgevingsvergunning, afwijken van de regels 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 meter mag bedragen;
- b. indien en voor zover 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 meter 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 20 meter;
- e. ten behoeve van het bouwen van antenedragers of masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 meter tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
 1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
 2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingen

11.1.1 Bevoegdheid

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

- 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 meter wordt verschoven.

11.1.2 Voorwaarden

Van de in lid 11.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

- a. slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde dan wel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig



wordt aantast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden;

- b. geen gebruik worden gemaakt indien een wijziging tot gevolg zou hebben dat de op grond van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waarden kan worden gebleven.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzage leggen van het ontwerp van dit plan.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening 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;
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. 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;
- d. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%.
- e. Lid 13.1, sub 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub 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 in 13.2, sub 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. Lid 13.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het 'Bestemmingsplan Princenhof Kastanjelaan' van de gemeente Leusden.