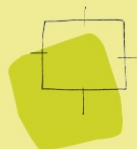


bestemmingsplan De
Holm

ontwerp



Gemeente Leusden



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

De Holm

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Tuin	17
Artikel 5	Verkeer - verblijfsgebied	19
Artikel 6	Wonen	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 12	Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 13	Overgangsrecht bouwwerken	37
Artikel 14	Overgangsrecht gebruik	39
Artikel 15	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het De Holm met identificatienummer NL.IMRO.0327.279-0301 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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;

1.6 aan- of uitbouw:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 antennerager:

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

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande woning of bijbehorend bouwwerk door de bewoners;

1.12 begane grond:

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

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik):

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

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 daknok:

hoogste punt van een schuin dakvlak;

1.27 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;

1.28 dienstverlening:

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

1.29 erker:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 gestapelde woningen:

een woning in een woongebouw waarin 2 of meer zelfstandige woningen boven elkaar en eventueel ook naast elkaar zijn gebouwd;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kangeroewoning:

een combinatie van twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben een interne afsluitbare verbindingsdeur;

1.34 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

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 monumenten:

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.37 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

1.38 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie 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 hoofdgebouw 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 hoofdgebouw;

1.41 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;

1.42 peil:

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

1.43 plat dak:

een dak met een dakhelling van 0 tot 2°;

1.44 schilisolatie:

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

1.45 seksinrichting:

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: een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- b. seksclub: een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

- c. seksautomaat: een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- d. sekswinkel: 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.
- e. prostitutiebedrijf: een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.46 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;

1.47 voorgevelrooilijn:

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

1.48 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw::

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

1.49 woning of wooneenheid:

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

1.50 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;

1.51 zijdelingse perceelgrens:

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

1.52 zijerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, zoals bedoeld in Bijlage II van het Bor en dat is gelegen aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van een hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de 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 m 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 m 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 en parken;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. paden en andere ondergeschikte verhardingen;
- d. speelplaatsen;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, met dien verstande dat:
 - de maximale bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens 6 m is;
 - de maximale bouwhoogte van beeldende kunstwerken en speelobjecten 5 m is;
 - de maximale bouwhoogte van overige andere bouwwerken 3 m is;
 - de maximale bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen van gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 20 m² 3 m is;
 - de maximale bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen van overige andere bouwwerken 2,5 m is.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomchrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. een inrit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - inrit.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd: overige andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m;
- b. andere bouwwerken mogen gebouwd worden, met dien verstande dat:
 - de maximale bouwhoogte van pergola's 2,7 m is;
 - de maximale bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn 2 m is;
 - de maximale bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings 1 m is;
 - de maximale bouwhoogte van open constructies voor de geleiding van planten 2 m is;
 - de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten 4 m is;
 - de maximale bouwhoogte van overige andere bouwwerken 2 m is.

4.2.3 Afwijking van de bouwregels

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.2, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een woning, zoals erkers en ingangspartijen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 m² voor hoekwoningen en twee-onder-een-kap-woningen, indien de uitbreiding niet rond de hoek van de woning plaatsvindt en voor aaneengebouwde en gestapelde woningen;
 2. 8 m² voor hoekwoningen en twee-onder-een-kap-woningen, indien de uitbreiding rond de hoek van de woning plaatsvindt;
 3. 10 m² voor vrijstaande woningen;
- d. het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet worden verminderd.

Erfafscheidings

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.2, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van 2 m, voor zover het betreft erfafscheidings met een lengte van ten hoogste 1/3 van de afstand gemeten loodrecht uit de voorgevel van de woning op hetzelfde bouwperceel tot een maximum van 2 m.

De omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' 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. tuingroendepots;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. watergangen en waterpartijen;
- i. 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. bruggen, viaducten en duikers; en
- c. overige andere bouwwerken zoals lichtmasten, informatieborden, overkappingen, verkeerstekens en -regelininstallaties, speelobjecten en straatmeubilair.

5.2.2 Bouwen

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

- a. van gebouwen als bedoeld in sublid 5.2.1, onder a, mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
- b. andere bouwwerken mogen gebouwd worden, met dien verstande dat:
 - de maximale bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelininstallaties 6 m is;
 - de maximale bouwhoogte van bruggen of viaducten 6 m is;
 - de maximale bouwhoogte van muren om de groendepots 1 m is;
 - de maximale bouwhoogte van beeldende kunstwerken en speelobjecten 5 m is;
 - de maximale bouwhoogte van overige andere bouwwerken 4 m is;
 - de maximale bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen van gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 20 m² 3 m is;
 - de maximale bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen van overige andere bouwwerken 2,5 m is.

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;

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 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 6.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;

woningen

- b. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- c. woningen zijn vrijstaand;
- d. de inhoud van een woning mag maximaal 580 m³ bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één kant van de woning niet minder bedragen dan 3 m;
- f. de maximale goothoogte van woningen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- g. de maximale nokhoogte van woningen bedraagt niet meer dan 10 m;
- h. een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat, bij een woning op eigen terrein wordt voorzien in twee parkeerplaatsen;

bijbehorende bouwwerken

- i. bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd, mits op de grond staand;
- j. 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;
- k. 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;
- l. van bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder i, 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;
- m. bij vrijstaande woningen, mogen bijbehorende bouwwerken slechts aan één kant naast de zijgevel van de woningen worden gebouwd;

andere bouwwerken

n. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn en overige andere bouwwerken	2 m

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken, die hetzij in de erfafscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd, althans voor zover die bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte van meer dan 2 m zullen krijgen, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van de bijgebouwen en overkappingen op de belendingen, waaronder op de bezonnings- en uitzichtsituatie.

6.4 Afwijken bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder d, sub 1, ten behoeve van het vergoten van de maximale inhoud van het hoofdgebouw, indien het gaat om realisatie van een kangeroewoning, een zorgwoning of (meergeneratie) familiehuis. Met dien verstande dat een kangeroewoning, een zorgwoning of familiehuis:
 1. stedenbouwkundig inpasbaar is;
 2. bij realisatie niet leidt tot een extra inrit;
 3. ondergeschikt is aan de woning in het bestaande hoofdgebouw;
 4. aangebouwd is aan het hoofdgebouw en bestaat uit 1 bouwlaag welke voorzien is van een kap, met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.6.2 onder f, sub 1, en daarmee de goothoogte met maximaal 30% vergroten, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, onder l en onder m, sub 1, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken die aan de zijkant van de oorspronkelijke woning worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 5 m.

ten behoeve van van het vergroten van de goot hoogte, indien dit niet meer is dan 6 m.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 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 door 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;
- h. bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn alleen toegestaan voor zover deze bedrijven zijn aangegeven als een 'bedrijf tot en met categorie 1' in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Lijst 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

6.5.2 Gebruik van bijbehorende gebouwen

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het wonen in van de oorspronkelijke woning vrijstaande bijbehorende 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 m, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

8.4 Heroprichting

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik valt:

- 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:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

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

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 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennedragers of masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, 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.

10.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij, omgevingsvergunning, afwijken van de regels van het plan, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 'bed and breakfast'- appartementen, -vakantieappartementen of -pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²,
- b. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

10.3 Energieneutraal renoveren van een hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij, omgevingsvergunning, afwijken van de regels van het plan, gesteld ten aanzien van maten en percentages, ten behoeve van voorzieningen gericht op het energieneutraal renoveren van een hoofdgebouw, mits:

- a. ten behoeve van schilisolatie, maximaal kan worden afgeweken met:
 1. 50 cm (waaronder percentages, bouwhoogtes en oppervlaktes),
 2. 75 cm voor de bouwhoogte ter plaatse van de daknok,
 3. overschrijden van de voorgevelrooilijn met 50 cm,
 4. overschrijden van het bouwvlak met 50 cm, en
 5. overschrijden van het bestemmingsvlak met 50 cm;
- b. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om met maximaal 3 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- c. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
 1. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt,

bestemmingsplan De Holm

2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m²;
- d. de voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw worden niet bij monumenten aangebracht;
- e. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingen

11.1.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt,

- a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:
 1. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
 2. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

mits voldoende vaststaat, dat als gevolg van dat andere gebruik geen onevenredige belasting van de woonomgeving ontstaat. Met het oog hierop dient, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, in ieder geval een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting voor de woonomgeving en de te verwachten parkeerdruk.

11.1.2 Voorwaarden

Van de in sublid 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 aangetast 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 waardes kan worden gebleven.

11.1.3 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

Artikel 12 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het eerste lid 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.

Artikel 14 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 in het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
regels van het De Holm van de gemeente Leusden.

