



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Achterveld, Mastenbroek 2

Gemeente Leusden

Datum: 27 oktober 2021

Projectnummer: 200198.01

ID: NL.IMRO.0327.276-0301

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijf	8
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Wonen	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie middelhoge archeologische verwachting	18
3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbelregel	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 14	Overige regels	23
4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 15	Overgangsrecht	24
Artikel 16	Slotregel	24

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Achterveld, Mastenbroek 2' met identificatienummer NL.IMRO.0327.276-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 *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;

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *bebouwing*

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

1.8 *bebouwingspercentage*

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.9 *bedrijf*

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.10 *bedrijf aan huis*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.11 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.12 bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

een binnen het bouwperceel gelegen, bij een hoofdgebouw behorend, aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping;

1.16 bijgebouw

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

- 1.22 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;
- 1.23 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.24 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.25 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel getoet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.27 huishouden**
een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- 1.28 overkapping**
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.29 peil**
- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.30 seksinrichting**
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een onderdeel;

1.31 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.33 voorgevelrooilijn

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.34 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

de diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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;

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;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b brandweerkazerne, ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- c tuinen, groen-, parkeer- en overige voorzieningen;

een en ander met uitzondering van:

- 1 detailhandelsbedrijven;
- 2 horecabedrijven;
- 3 bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a gebouwen, zoals bedrijfs- en nutsgebouwen;
- b andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

3.2.2 Bouwen

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

- a gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	12 m
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overkappingen, luifels en overige andere bouwwerken	3 m

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van andere bedrijven, niet zijnde detailhandels- of horecabedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens artikel 3.1.

Artikel 4 Groen

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen;

4.2 *Bouwregels*

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c (ondergrondse) afvalvoorzieningen;
 - d tuingroendepots;
 - e waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - f bijgebouwen ten behoeve van het wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals muren rondom tuingroendepots, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen en delen van aangrenzende bruggen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' eveneens bijgebouwen ten behoeve van nabijgelegen woningen zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwen

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

- a de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
gebouwen	4 m
verkeerstekens, palen en masten	10 m
muren rondom tuingroendepots	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

- c in afwijking en aanvulling op het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 5 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- b waterhuishouding, en
- c bij een en ander behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in een woning, met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan 125;
 - b beroep aan huis;
 - c tuinen en erven;
 - d verkeers-, parkeer-, groen- nuts- en speelvoorzieningen;
 - e waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a hoofdgebouwen;
- b bijbehorende bouwwerken, en
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 7.2.1 gelden de volgende bepalingen:

hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de hierna aangegeven wijze:
 - 1 aaneengebouwd;
 - 2 halfvrijstaand;
 - 3 vrijstaand;
 - 4 gestapeld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
met dien verstande dat:
 - het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen dat in een rij aaneen mag worden gebouwd bedraagt maximaal 8;
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten', aaneengebouwde hoofdgebouwen niet zijn toegestaan;
- b de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte' geldt dat maximaal 50% van de totale gootlengte van een hoofdgebouw 6 m mag bedragen;
- c de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij hoofdgebouwen:

vrijstaand	aan twee zijden minimaal 1,5 m;
twee-aaneengebouwd	aan één zijde minimaal 1,5 m;
aaneengebouwd	aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 1,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bij hoofdgebouwen 0 meter mag bedragen;
gestapeld	0 m;
- d de diepte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 15 m;

- e daar waar sprake is van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel tot maximaal 3 m daarachter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn dient te worden gebouwd;
- f de dakhelling bedraagt maximaal 80°;

bijbehorende bouwwerken

- g bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- h de diepte van bijbehorende bouwwerken, die aan de achterkant van het hoofdgebouw zijn aangebouwd, gemeten uit de achtergevels van hoofdgebouwen en de verlengden daarvan, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- i ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel mag worden bebouwd, maar niet meer dan 50 m² per bouwperceel, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- j van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag:
 - 1 indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer dan 3,2 m bedragen;
 - 2 indien uitgevoerd met een kap, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,6 m bedragen;
- k van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van het hoofdgebouw mag:
 - 1 indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,2 m;
 - 2 indien uitgevoerd met een kap, de goothoogte niet meer dan 3,2 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 bij vrijstaande hoofdgebouwen mogen bijbehorende bouwwerken slechts aan één kant naast de zijgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat aan de andere kant naast de zijgevel van het hoofdgebouw tevens een bijbehorend bouwwerk, uitsluitend in de vorm van een uitbouw, is toegestaan, mits:
 - 1 de diepte van de uitbouw gemeten uit de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2 de oppervlakte van de uitbouw niet meer dan 6 m² bedraagt;
- m in afwijking van het bepaalde onder g tot en met j mogen bij hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

andere bouwwerken

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

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidingsen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- of perceelafscheidingsen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwperceel van een hoofdgebouw	2 m

verkeerstekens, palen en masten ten behoeve van verkeersvoorzieningen	6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersvoorzieningen	6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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 bijbehorende bouwwerken op de belendingen, waaronder op de bezonnings- en uitzichtsituatie.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 7.2.2 onder g, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen, aan een hoofdgebouw tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 6 m² voor eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen en tweeaaneengebouwde hoofdgebouwen, voor zover de uitbreiding niet rond de hoek van het hoofdgebouw plaatsvindt, alsmede voor aaneengebouwde hoofdgebouwen;
 - 8 m² voor eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen en tweeaaneengebouwde hoofdgebouwen, voor zover de uitbreiding rond de hoek van het hoofdgebouw plaatsvindt;
 - 10 m² voor vrijstaande hoofdgebouwen;
- b artikel 7.2.2 onder g, ten behoeve van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overkapping bij hoofdgebouwen, tot 0 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de plaats waar de overkapping gewenst is, dient goed bereikbaar te zijn voor auto's zonder hinderlijk gebruik te moeten maken van voetpaden of groenvoorzieningen;
 - 2 op de plaats waar de overkapping gewenst is, dient voldoende ruimte voor het parkeren van een auto te zijn;
 - 3 een overkapping mag niet tot gevolg hebben, dat het uitzicht voor het verkeer of de verkeersfunctie van een straat wordt belemmerd;
 - 4 de overkapping mag geen grotere oppervlakte dan 20 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 m hebben; indien de overkapping van een kap wordt voorzien, dan mag de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de helling van de kap niet meer mag bedragen dan de helling van de kap van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.

- c artikel 7.2.2 onder h, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van 80 m², echter onder handhaving van het percentage van 20%;
- d artikel 7.2.2, onder j, sub 2, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken die aan de zijkant van het hoofdgebouw worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 6 m, waarbij de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen;
- e artikel 7.2.2, onder m, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw tot een bouwhoogte van 2 m, voor zover het betreft erfafscheidingen met een lengte van ten hoogste 2 m gemeenten loodrecht uit de voorgevel van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel. Deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

7.4.2 De afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 7.4.1 onder a tot en met e zijn niet van toepassing bij hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen.

7.5 **Specifieke gebruiksregels**

7.5.1 Oppervlakte beroep aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in artikel 7.6.1, niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van het betreffende hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken.

7.5.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken

Niet mag worden gewoond in van het hoofdgebouw vrijstaande bijbehorende bouwwerken, en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluid', die voldoet aan de volgende kenmerken:

- 1 de geluidwerende voorziening heeft een minimum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf het direct aangrenzende maaiveld;
- 2 de geluidwerende voorziening wordt zodanig vormgegeven en gepositioneerd dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de Meester van Bergenweg 1 op de begane grond van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' niet hoger is dan de waarden zoals opgenomen in onderstaande tabel.

	7:00 - 19:00 uur Dagperiode	19:00 - 23:00 uur Avondperiode	23:00 - 7:00 uur Nachtperiode
L _{Amax}	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijking bedrijf aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in artikel 7.5.1, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van het betreffende hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken;
- b op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- c in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1 het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - 2 behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond het betreffende hoofdgebouw mogen plaatsvinden, en
- d de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

7.6.2 Afwijking wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.5.2 ten behoeve van het bewonen van aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Artikel 8 Waarde - Archeologie middelhoge archeologische verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 8.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 8.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c indien op voorhand is vastgesteld door het bevoegd gezag dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de in artikel 8.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of;
- b schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

8.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.2.5 Weigering

De in artikel 8.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm;
- h het omzetten van grasland naar bouwland.

8.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a de aanvrager van de vergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b de in artikel 8.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld door het bevoegd gezag dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 8.3.1 genoegzaam blijkt dat:

- a er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

8.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in artikel 8.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.5 Weigering

De in artikel 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3.6 Uitzondering

Het in artikel 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van ten hoogste 500 m².

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge archeologische verwachting' wat betreft de ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken:

- a ten behoeve van een seksinrichting;
- b ten behoeve van de opslag en verkoop van vuurwerk;
- c als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d 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 het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- f voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 *Milieuzone - geluid*

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluid' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en instandhouding van een goed woon- en leefklimaat.

11.1.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen kunnen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluid' geluidwerende voorzieningen worden gebouwd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze regels:

- a ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 m bedragen;
- c voor afwijkingen van bepalingen, 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 hoogte van 20 m;
- e ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, mits:
 - 1 per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals windturbines, reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
 - 2 de locatie is gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing, en
 - 3 de mast door situering en uitvoering de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig aantast.

Artikel 13 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 bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen 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.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

- a Ten aanzien van parkeren geldt dat:
- 1 bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
 - 2 deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
 - 3 voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Functie	Aantal parkeerplaatsen/eenheid (incl. bezoekersparkeren)
Appartement huur (goedkoop/midden)	1,1/woning
Grondgebonden sociale huur/koop	1,3/woning
Vrije sector huurwoning	2,0/woning
Rijwoning koop (m.u.v. sociale koop)	2,0/woning
Twee-onder-één-kapwoning	2,3/woning
Vrijstaande woning	2,3/woning

- b Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a indien:
- 1 uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
 - 2 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
 - het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - bij de omgevingsvergunning worden het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen van de desbetreffende straat in acht genomen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 15.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 15.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.
- 15.1.3 Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 15.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 15.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 15.2.4 Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2.