



**BURO
BORGLAND**



BESTEMMINGSPLAN RINGLAAN DE GLIND

REGELS

Projectcode: P03798

Versie: 4

REGELS

25 mei 2023

Inhoudsopgave

Regels	4
1. Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
2. Bestemmingsregels	8
Artikel 3. Agrarisch met waarden	8
Artikel 4. Verkeer	9
Artikel 5. Wonen.....	10
3. Algemene regels	12
Artikel 6. Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 7. Algemene bouwregels.....	13
Artikel 8. Algemene gebruiksregels	14
Artikel 9. Algemene afwijkingsregels	15
4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 10 Overgangsrecht.....	16
Artikel 11 Slotregel	17

Regels

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Ringlaan De Glind van de gemeente Leusden;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand Plan ID: NL.IMRO.0327.291-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 agrarische bedrijvigheid:

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderij en manege;

1.5 bebouwing:

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

1.6 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;

1.7 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, 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;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw

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

1.20 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.21 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.22 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.23 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.24 peil:

de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,50 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten.

Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein;

incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;

1.25 prostitutie

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

1.26 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27 uitbouw:

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

1.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat, indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen, de bouwgrens die door de ligging en/of de situatie ter plaatse als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.29 wonen:

het bewonen van een woning;

1.30 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en binnenwerkse dakvlakken, met uitzondering van erkers en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hobbymatig agrarisch grondgebruik, uitsluitend ten dienste van de aangrenzende woonfuncties;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- c. de ontwikkeling en behoud van landschappelijke en ecologische elementen ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
- d. tuinen en erven;
- e. parkeerplaatsen, ter plaatse van de gronden tussen de gevellijn en de openbare weg, buiten de functieaanduiding 'natuur en landschapswaarden';
- f. vlaggenmasten, ter plaatse van de gronden tussen de gevellijn en de openbare weg, buiten de functieaanduiding 'natuur en landschapswaarden', met een maximale hoogte van 4 meter.

3.2 Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen geen bouwwerken of gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4. Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. In- en uitritten met een functie voornamelijk gericht op het verblijf;
- b. parkeervoorzieningen
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 mogen geen bouwwerken of gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5. Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. beroepsuitoefening aan huis;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. daarbij behorende andere bouwwerken.

5.2.2 Woningen

- a. woningen worden binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd;
- b. binnen elk bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. de maximale goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 40° en ten hoogste 55° bedragen;

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m².

5.2.4 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte voor pergola's en overkappingen bedraagt 2,7 m;
- b. de maximale oppervlakte van een overkapping bedraagt 20 m²;
- c. de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt 4 m;
- d. de maximale bouwhoogte van open constructies voor de geleiding van planten bedraagt 2 m;
- e. de maximale bouwhoogte voor erf- of perceelafscheidings voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 m;
- f. de maximale bouwhoogte achter erf- of perceelafscheidings voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 m;
- g. de maximale bouwhoogte voor overige andere bouwwerken bedraagt 2 m.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting beschermde diersoorten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken zoals bedoeld in dit artikel uitsluitend kan worden verleend indien nader onderzoek naar het voorkomen van de hazelworm is uitgevoerd ter plaatse van de te slopen opstallen en de uit dat onderzoek voortvloeiende noodzakelijke maatregelen zijn getroffen.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken zoals bedoeld in dit artikel kan uitsluitend worden verleend indien een aanvullend archeologisch onderzoek heeft plaats gevonden en de uit dat onderzoek voortvloeiende noodzakelijke maatregelen zijn getroffen.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuw te realiseren woningen, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in de aanduiding 'bouwvlak', dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het beplantingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1 en vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan in of bij een bewoonde woning, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast functie zowel in het hoofdgebouw als in bijgebouwen toegestaan,
- b. gebruik als bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie,
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed and breakfast functie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie,
- d. 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.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden;

3. Algemene regels

Artikel 6. Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7. Algemene bouwregels

7.1 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

7.2 Kelders

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 3 meter bedraagt.

7.3 Maximale bouwhoogte van gebouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 8. Algemene gebruiksregels

8.1 Toegestaan gebruik

8.1.1 Beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

8.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik als opslag van vuurwerk.

8.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Het gebruiken van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan indien er wordt voldaan aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning en minimaal 2 bezoekersparkeerplaatsen binnen het plan;
- b. de instandhouding van het benodigde aantal parkeerplaatsen en blijvende naleving van de onder a vermelde parkeernorm is verplicht;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en sub b en worden toegestaan dat in minder parkeerplaatsen wordt voorzien dan het aantal dat nodig is volgens de onder a vermelde parkeernorm, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;

De onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de archeologische en aardkundige waarden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang
 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 lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10%.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Ringlaan De Glind'.