

# Regels

## bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b – c'

---

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0327.262-0301

17 februari 2023

1 Inleidende regels.....	4
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Agrarisch met Waarden.....	8
Artikel 4 Verkeer.....	8
Artikel 5 Wonen.....	9
3 Algemene regels.....	11
4 Overgangs- en slotregels.....	13



## **1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 Plan:**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b-c' met planidentificatiecode NL.IMRO.0327.262-0301 van de gemeente Leusden;

#### **1.2 Bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0327.262-0301 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### **1.3 Verbeelding:**

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

#### **1.4 Aanduiding:**

Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.5 Aanduidingsgrens:**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6 Aanduidingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

#### **1.7 Bebouwing:**

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

#### **1.8 Bed & Breakfast:**

Een kleinschalige toeristische overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf (zonder kookfaciliteiten) met het serveren van ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

#### **1.9 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis:**

Het door tenminste één lid van het betreffende huishouden uitoefenen van een vrijen zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### **1.10 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;

#### **1.11 Bestaand**

- a. 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;
- b. In relatie tot gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

#### **1.12 Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 Bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 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;

**1.15 Bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.16 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;;

**1.17 Bouwen:**

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

**1.18 Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak;

**1.19 Bouwperceel:**

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

**1.20 Bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel;

**1.21 Bouwvlak:**

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

**1.22 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;

**1.23 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 de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.24 Erf:**

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.25 Erf- en terreinafscheiding:**

Bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erf grens bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

**1.26 Gebouw:**

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

**1.27 Hoofdgebouw:**

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

**1.28 Hoofdverblijf:**

De plaats waar men feitelijk woont en die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene;

**1.29 Kap:**

Een dakconstructie met hellende dakvlakken, met een helling van tenminste 20 en maximaal 65 graden;

**1.30 Kampeermiddel:**

Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.31 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;

**1.32 Overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.33 Paardenbak:**

Een niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

**1.34 Peil:**

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

**1.35 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 bordeel;

**1.36 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;

**1.37 Voorgevelrooilijn:**

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

**1.38 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.39 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 de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 De 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;

### **2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk**

Van het hoogste punt van het gebouw of bouwwerk tot aan peil, daarop of daaraan bevestigde schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, antennes en soortgelijke bouwdelen niet meegerekend;

### **2.5 De oppervlakte van een gebouw**

De horizontale projectie van alle delen van het gebouw tussen de buitenzijde van de gevels en het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;

### **2.6 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

De horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn.

### **2.7 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, balkonhekken en overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met Waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Agrarisch met Waarden' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier zijn begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele en cultuurhistorische waarden;
- c. gebruik ten behoeve van de aangrenzende woonbestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin'
- d. extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen;
- e. een boomgaard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boomgaard';

#### 3.2 Bouwregels

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van erf- of perceelafscheidings worden gebouwd; de hoogte van erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning mag maximaal 1 m bedragen en daarachter maximaal 2 m.

### Artikel 4 Verkeer

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op het verblijf;
- b. parkeervoorzieningen
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel [4.1](#) mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd zijnde, passend bij de bestemming, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, speelobjecten en straatmeubilair.

##### 4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel [4.2.1](#), gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van licht- en ander masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties bedraagt 6 m;
- b. de maximale bouwhoogte van beeldende kunstwerken en speelobjecten bedraagt 5 m;
- c. de maximale bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt 4 m.



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen
- d. groen- en speelvoorzieningen
- e. beroepsuitoefening aan huis;
- f. niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis
- g. een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zwembad';
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen duurzame energie- en warmtewinning;

met de daarbij behorende:

- j. hoofdgebouwen;
- k. bijbehorende bouwwerken.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer dan 2 bedragen en dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 2,5 m bedragen, behoudens aan de zijde(n) waar de woning aan een andere woning is aangebouwd;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen, of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot en bouwhoogte van een woning niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- e. een woning dient verplicht te zijn voorzien van een kap.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot en bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c.
- d. in afwijking van sub a is bij elke woning een overkapping of pergola van maximaal 20 m<sup>2</sup> toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m bedragen;

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub d in die zin dat de goot- en bouwhoogte van woningen wordt vergroot tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende specifieke regels:

#### 5.4.1 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 m<sup>2</sup> 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 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#).

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, vakantieappartementen of pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijgebouwen, 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 60 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 5.5.2 Paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 ten behoeve van het gebruiken van gronden behorende bij woningen, als paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

- a. het ten hoogste één paardenbak betreft bij eenzelfde woning,
- b. de paardenbak in de nabijheid van de betreffende woning respectievelijk de hoofdbebouwing van het betreffende bedrijf wordt gesitueerd, achter de voorgevelrooilijn,
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2 m bedraagt, behoudens lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, en
- d. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

##### 7.1 Strijdig gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

- a. 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;
- b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- d. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- e. en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- f. en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag.

##### 7.2 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 1 jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in [Bijlage 1 bij de regels](#) en vervolgens in stand te worden gehouden.

#### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

##### 8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn af te wijken te verlenen 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 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings-, bebouwings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten, behoudens de inhoud van woningen, 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.

## **8.2 Afwijken zelfstandige woonruimte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het toegestane aantal en de toegestane inhoud van woningen, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één zelfstandige, niet als afzonderlijke woning aangemerkte woonruimte in een woning niet zijnde een recreatiewoning, of in een daaraan aangebouwd bijgebouw, indien daarvoor naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen worden gegeven.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke inhoud van de betreffende woning en de bedoelde woonruimte mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 800 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de goothoogte en hoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning respectievelijk de maximale goothoogte en hoogte van het betreffende bijgebouw;
- c. het bouwen dient op een zodanige wijze te geschieden dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en bij intrekking van de vrijstelling ongedaan kan worden gemaakt.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

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

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven, mits de wijziging geen significante nadelige gevolgen heeft voor aanwezige natuurwaarden binnen de op de ontwikkelingskaart aangegeven "groene contour", welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op 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 'Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b-c'. Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester,        de gemeentesecretaris

.....                    .....