

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels behorende bij het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Leusden, als genoemd in 1.2 van toepassing en voorts de volgende bepalingen:

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

Het wijzigingsplan Arnhemseweg 78, Moorsterweg 13 en Leusbroekerweg 14a met identificatienummer NL.IMRO.0327.BP00008-0301 van de gemeente Leusden.

1.2 *moederplan*

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Leusden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 2 april 2009 en onherroepelijk geworden op 2 december 2010.

1.3 *bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.4 *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.

1.5 *aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *bestemmingsgrens*

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 *bestemmingsvlak*

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch

Op deze bestemming zijn de voorschriften van artikel 4 (Agrarisch) behorende bij het moederplan van toepassing.

Artikel 3 Agrarisch met Waarde - Landschap

Op deze bestemming zijn de regels uit artikel 6 (Agrarisch met landschapswaarden) behorende bij het moederplan van toepassing.

Artikel 4 Agrarisch met Waarde - Natuur en Landschap

Op deze bestemming zijn de regels uit artikel 5 (Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden) behorende bij het moederplan van toepassing.

Artikel 5 Wonen

Op deze bestemming zijn de regels uit artikel 13 behorende bij het moederplan van toepassing en voorts de volgende bepalingen:

5.1 *Bouwregels*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 van het moederplan geldt dat:

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 3 onder e mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de waarde, die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en /of 'maximum bouwhoogte';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' de nokrichting van gebouwen in de lengterichting van de kavel moet worden gepositioneerd, met andere woorden: parallel aan de kavelgrenzen in de lengterichting van de kavel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd tot maximaal de bestaande afmetingen.

5.2 *voorwaardelijke verplichting*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een woning mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning door middel van een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel;
- b. bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning een inrichtingsplan voor het erf en de tuin bij de woning wordt overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, die daarover advies kunnen inwinnen;
- c. een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan alleen worden verleend indien door aanvrager een sloopmelding is gedaan voor het slopen van de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing. Indien de te slopen bebouwing een woning betreft dient de bestaande woning binnen een maand gesloopt te zijn nadat de nieuwe woning door de Afdeling Toezicht en Handhaving gereed is gemeld;
- d. uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'hogere waarde Wgh (dB)' een hogere waarde dient te zijn vastgesteld alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies;
- e. uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'hogere waarde Wgh (dB)': door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat voor het binnenniveau wordt voldaan aan de eisen in het Bouwbesluit.

5.3 *Specifieke gebruiksregels*

Het gebruik van het perceel overeenkomstig de bestemming is alleen dan toegestaan indien het terrein wordt ingericht en de beplanting overeenkomstig het in 5.2 **onder b** bedoelde inrichtingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden met inachtneming van het burenniveau als bedoeld in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Op het wijzigingsplan zijn de bijzondere bepalingen uit hoofdstuk III en de algemene regels uit hoofdstuk IV behorende bij het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Leusden, als genoemd in 1.2, van toepassing.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Overige zone - archeologische verwachtingswaarde

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - gebied met archeologische verwachtingswaarde' zijn de regels uit artikel 24 behorende bij het moederplan van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het wijzigingsplan "Arnhemseweg 78, Moorsterweg 13 en Leusbroekerweg 14a" van de gemeente Leusden.