

Voorschriften

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel	1	Begripsbepalingen	1
Artikel	2	Wijze van meten	2

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel	3	Wonen	4
Artikel	4	Erven	5
Artikel	5	Tuinen	7

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel	6	Gebruik gronden en bouwwerken	8
Artikel	7	Vrijstellingsbevoegdheden	9
Artikel	8	Wijzigingsbevoegdheden	10
Artikel	9	Dubbeltelbepaling	10
Artikel	10	Overgangsbepalingen	11
Artikel	11	Strafrechtelijke bepaling	11
Artikel	12	Titel	12

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan Doornseweg 20 zoals vervat in deze voorschriften en de plankaart;
2. De Plankaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart (nr. 41-118-20 A);
3. Bebouwingsgrens:
Een lijn, die blijkt de aanduiding op de plankaart en/of blijkt de voorschriften niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijding die krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan;
4. Bebouwingsvlak:
Een door bebouwingsgrenzen omgeven oppervlak op de plankaart, waarbuiten volgens het plan geen gebouwen zijn toegestaan, behoudens overschrijding die krachtens deze voorschriften is of kan worden toegelaten;
5. Bestemmingsgrens:
Een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
6. Bestemmingsvlak:
Een door bestemmingsgrenzen omgeven oppervlak op de plankaart;
7. Bouwperceel:
De bij eenzelfde woning behorende gronden, waarop in of krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
8. Bebouwing:
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. Bouwwerk:
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
10. Bestaand bouwwerk:
Bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of kan worden genomen, krachtens een verleende of te verlenen bouwvergunning, of anderszins rechtens.
11. Oorspronkelijke woning:
De woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende vergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bebouwing bestemde uitbreidingen;

12. Aan- of uitbouw:
Een aan een woning aangebouwd gebouw dat na nieuwbouw van de woning de enige voor bewoning bestemde uitbreiding daarvan vormt;
13. Bijgebouw:
Een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij de woning of het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
14. Gebouw:
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
15. Bouwen:
Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
16. 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;
17. Onderkomen;
Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
18. Overkapping:
Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk en bestaande uit slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte, dat:
 - bij plaatsing voor de voorgevelrooilijn, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft, en
 - bij plaatsing achter de achtergevelrooilijn, maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;
19. Detailhandel:
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
20. 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;

21. Peil:
 - a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is, dan wel
 - b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 1 m boven of meer dan 1 m beneden de onder a bedoelde hoogte is gelegen.
22. 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 moet worden aangemerkt:
23. Vloeroppervlakte:
De gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw:

Artikel 2 Wijze van meten

- Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
1. Goothoogte van gebouwen:
Van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, tot peil.
 2. Hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Van het hoogste punt van die bouwwerken tot peil, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, antennes, en soortgelijke bouwdelen niet meegerekend, balkonhekken en balustrades wel meegerekend.
 3. Lengte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Tussen de verste van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal gemeten.
 4. Oppervlakte van gebouwen:
De horizontale projectie van alle delen van die gebouwen tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.
 5. Oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
De horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken binnen de omtrekslijn.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Wonen

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

Toegestane bouwwerken

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken, als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
 - a. binnen het bestemmingsvlak mag ten hoogste één vrijstaande woning worden gebouwd;
 - b. De goothoogte en hoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de goothoogte en hoogte van de oorspronkelijke woning vermeerderd met ten hoogste 1m, doch in ieder geval niet meer dan een hoogte van 10m;
 - c. Het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd;
 - d. De afstand van bijgebouwen, en overkappingen, tot het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij deze behoren, mag niet minder dan 3m bedragen;
 - e. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van pergola's mag niet meer dan 2m bedragen;
 - f. De hoogte van pergola's mag niet meer dan 2.70m bedragen.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3:
 - a. onder d, ten behoeve van het bouwen tot aan het verlengde van de voorgevel.

Procedure bij vrijstelling

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4 Erven

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor erven en tuinen bij de woning.

Toegestane bouwwerken

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
 - a. ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bouwperceel, maar niet meer dan 50 m², mag worden bebouwd;
 - b. bijgebouwen mogen slechts aan één kant naast de zijgevel van de woning worden gerealiseerd;
 - c. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mag de hoogte van de bijgebouwen en de overkappingen niet meer dan 3 m bedragen;
 - d. als bijgebouwen, waaronder overkappingen worden voorzien van een kap mag de goothoogte van de bijgebouwen en de overkappingen niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van pergola's, mag niet meer dan 2 bedragen;
 - f. de hoogte van pergola's, mag niet meer dan 2.7 m bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bijgebouwen, waaronder overkappingen, die hetzij in de erfafscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd, althans voor zover die bijgebouwen of overkappingen een hoogte van meer dan 3 m zullen krijgen, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van bijgebouwen en overkappingen op de belending(en), waaronder op de bezonnings- en uitzichtsituatie.

Vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in;
 - a. lid 3, onder a, ten behoeve van een grotere oppervlakte dan 50 m², met dien verstande dat dan niet meer dan 80 m² mag worden bebouwd, echter onder de handhaving van het percentage van 20;
 - b. artikel 1 (Begripsomschrijving), lid 13, ten behoeve van het inrichten en gebruiken van bijgebouwen van een woning, als voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning.

Procedure bij vrijstelling

6. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5 Tuinen

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de woning.

Toegestane bouwwerken

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwen

3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	bouwwerken	max. hoogte
a	pergola's:	2.7 m
b	erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op of rondom een erf of terrein waarop een gebouw staat:	2 m
c	overige erf- en terreinafscheidingen:	1 m
d	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten	2 m
e	vlaggenmasten	6 m

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 6 Gebruik gronden en bouwwerken

Verboden gebruik

- 1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot doel, strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming en het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik aan deze gronden en bouwwerken bepaalde.
- 2 Het gebruik ten behoeve van een seksinrichting wordt in ieder geval als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt.

Vormen van verboden gebruik

- 3 Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
 - a. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij het betreft het bij wijze van stalling geplaatst houden van één caravan of soortgelijke kampeerwagens, geen woonwagens zijnde, op bij een woning behorende gronden, voor zover aan die caravan of wagen geen voorzieningen worden of zijn getroffen, waardoor het oorspronkelijke mobiele karakter daarvan op enigerlei wijze wordt belemmerd of verloren gaat;
 - b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik:
 1. krachtens wettelijk voorschrift moet worden toegelaten;
 2. nodig is ter realisering van de bij het plan gegeven bestemmingen;
 3. geschiedt ten behoeve van het normale onderhoud en beheer van gronden en bouwwerken.

Vrijstelling

- 4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 **Vrijstellingsbevoegdheden**

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:
 - a. voor afwijkingen van eisen, 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.

Vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten in de woning

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van artikel 3 (Wonen) en van artikel 4 (Erven) ten behoeve van de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en bijgebouwen, mits:
 - a. het betreft bedrijven die niet-milieuvergunningplichtig zijn;
 - b. het geen horeca betreft
 - c. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaats vindt;
 - d. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval **niet** meer dan 50 m²;
 - e. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaats vindt, en
 - f. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen; geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaats vinden.

Procedure bij vrijstelling

3. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8 Wijzigingsbevoegdheden***Algemene wijzigingsbevoegdheid***

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:
 - a. bestemmings- of bebouwingsvlakken met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - b. de grenzen tussen de bestemmingen, als bedoeld in de artikelen 3 (Wonen) en 4 (Erven), respectievelijk de artikelen 3 (Wonen) en 5 (Tuinen), worden gewijzigd, zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken woning met niet meer dan 25% wordt vergroot.

Procedure bij wijziging

2. Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 Dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 10 Overgangsbepalingen

Bouwen

1. Bestaande bouwwerken die afwijken van het in of krachtens het plan - behoudens in dit lid - bepaalde, mogen:
 - a. uitsluitend gedeeltelijke worden vernieuwd of veranderd; mits:
 1. die afwijkingen niet wordt vergroot, en
 2. geen nieuwe afwijkingen van het plan ontstaan;
 - b. in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits:
 1. de afwijking niet wordt vergroot, en
 2. de aanvraag voor een bouwvergunning of de melding ten behoeve van nieuwbouw is ingediend binnen 2½ jaar, na de dag, waarop de calamiteit eindigde.

Gebruik

2. Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan – behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag:
 - a. worden voortgezet, en
 - b. worden veranderd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

Het bepaalde in de vorige zin geldt niet, indien:

- het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan,
- dat reeds strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én
- burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip een aanvang hebben gemaakt met een procedure ter beëindiging van het gebruik en zulks op de gebruikelijke wijze aan overtreder kenbaar hebben gemaakt.

Artikel 11 Strafrechtelijke bepaling

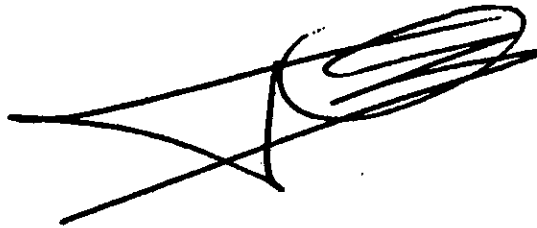
Overtreding van het verbod gesteld in artikel 6, lid 1 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2^e van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Titel

1. Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "bestemmingsplan Doornseweg 20".
2. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Doornseweg 20".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Leusden d.d. 10 NOV. 2005

De griffier
Ir. T Rolle



Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht
bij besluit van: 16 mei 2006
afdeling:
nummer:

KB 13 december 2006