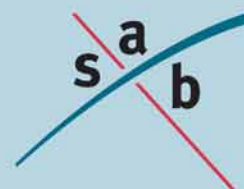


Bestemmingsplan

Groot Agteveld - Coöperatieterrein

Gemeente Leusden

Datum: 29 maart 2012
Projectnummer: 90919
ID: NL.IMRO.0327.105-0203



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Tuin	12
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	14
Artikel 7	Wonen - 1	16
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting	19
3	Algemene regels	22
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene regels ten aanzien van woningen	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	23
4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 14	Overgangsrecht	24
Artikel 15	Slotregel	24

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Groot Agteveld - Coöperatierrein van de gemeente Leusden;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0327.105-0203 met bijbehorende regels;

de verbeelding

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

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;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

agrarisch medegebruik

een op natuur- en landschapsbeheer afgestemd agrarisch gebruik/ een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

bebouwing

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

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;

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;

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;

bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

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;

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;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijbehorend bouwwerk

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

bijgebouw

een op zich zelfstaand, 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;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwwlak

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

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;

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;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel geteeld op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder in ieder geval een kinderdagverblijf, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

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;

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;

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;

sociale huurwoning

huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd is;

sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding van de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

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;

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;

voorgevelrooilijn

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

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden.

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 scheidingsmuren, 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 draagt.

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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
 - lichte horeca, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
 - dienstverlening, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag;
 - maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag;
 - wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 3.1.2 Het brutovloeroppervlak ten behoeve van de in artikel 3.1.1 onder a en b bedoelde functies bedraagt maximaal 460 m² per functie, met dien verstande dat het gezamenlijk brutovloeroppervlak ten behoeve van de in artikel 3.1.1 onder a tot en met d bedoelde functies niet meer dan 920 m² mag bedragen.

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Toegestane bouwwerken
- Op en in de gronden als bedoeld in artikel 3.1.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen, en
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3.2.2 Bouwen
- Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:
- binnen het bouwvlak mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;

Gebouwen

- gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- maximaal 1 gebouw is toegestaan;
- garages en bergingen worden uitsluitend inpandig in de hoofdgebouwen gerealiseerd;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet minder bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte';
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde als bedoeld in sublid 3.2.1 mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 m
open constructies voor de geleiding van planten	2 m
vlaggenmasten	4 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Beroep en bedrijf aan huis

Voor een bedrijf aan huis gelden de volgende bepalingen:

- a de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van het betreffende hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken;
- b op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden.

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 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en in- en uitritten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

5.2.2 Bouwen

De bouwhoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 5.2.1 mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
open constructies voor de geleiding van planten	2 m
vlaggenmasten	4 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking erkers en ingangspartijen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw, zoals erkers en ingangspartijen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b de oppervlakten mag niet meer bedragen dan:
 - 1 6 m² voor eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen, voor zover de uitbreiding niet rond de hoek van het hoofdgebouw plaatsvindt, alsmede voor overige aaneengebouwde hoofdgebouwen;
 - 2 8 m² voor eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen en twee-aaneengebouwde, voor zover de uitbreiding rond de hoek van een hoofdgebouwen plaatsvindt;
 - 3 10 m² voor vrijstaande woningen;
- c het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet worden verminderd.

5.3.2 Afwijking erfafscheidings

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van 2 m, voor zover het betreft erfafscheidings met een lengte van ten hoogste 2 m gemeten loodrecht uit de voorgevel van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.

De omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

5.3.3 Afwijking overkappingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1, ten behoeve van het bouwen van een overkapping bij hoofdgebouwen.

Van deze bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a 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;
- b op de plaats waar de overkapping gewenst is, dient voldoende ruimte voor het parkeren van een auto te zijn;
- c een overkapping mag niet tot gevolg hebben, dat het uitzicht voor het verkeer of de verkeersfunctie van een straat wordt belemmerd;
- d 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.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op het verblijf;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - d de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen in de vorm van een weeghuisje met weegbrug ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristieke bebouwing';
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen, nutsbebouwing en al dan niet ondergrondse afvalinzamelingsstations, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen en delen van aangrenzende bruggen.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 6.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c 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 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

6.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.3.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristieke bebouwing' een omgevingsvergunning vereist.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

- d het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroep aan huis, en
- c tuinen en erven.

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:

- a binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;

hoofdgebouwen

- b hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, op de hierna aangegeven wijze:

<i>bouwwijze</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding</i>
aaneengebouwd	'aaneengebouwd'

- c de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;

bijbehorende bouwwerken

- d bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd;
- e bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- f de diepte van bijbehorende bouwwerken, die aan de achterkant van het hoofdgebouw zijn aangebouwd, gemeten uit de bouwgrenzen en de verlengden daarvan, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g 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;
- h 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 3,2 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- i van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van het hoofdgebouw mag:
 - 1 indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m;
 - 2 indien uitgevoerd met een kap, de goothoogte niet meer dan 2,7 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;

bouwwerken geen gebouwen zijnde

j de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

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

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 7.2.2 onder g, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van 80 m², echter onder handhaving van het percentage van 20;
- b artikel 7.2.2, onder i, 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 perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen.

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, 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:

- a van het hoofdgebouw vrijstaande bijbehorende bouwwerken, en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

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 sublid 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 beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

7.6.2 Afwijking wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - 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 lid 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 onder 8.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- 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 onder 8.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of;
- 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:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 onder 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 8.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b de onder 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 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 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 onder 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 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van ten hoogste 100 m².

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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 Gebruiksverboden

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 produkten, 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 regels ten aanzien van woningen

11.1 Aantal woningen

Het maximaal aantal woningen in het plangebied bedraagt 30.

11.2 Woningbouwcategorieën

Minimaal 33% van het plangebied is bestemd voor sociale huur- en/of koopwoningen.

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 blijvende 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 14.1.1 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.
- 14.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.
- 14.1.3 Artikel 14.1.1 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.

14.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.
- 14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.
- 14.2.4 Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Groot Agteveld - Coöperatieterrein.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 maart 2012.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....