

VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I. INLEIDENDE BEPALINGEN	2
Artikel 1. Begripsomschrijvingen en afkortingen	2
Artikel 2. Wijze van meten	5
HOOFDSTUK II. BESTEMMINGSBEPALINGEN	6
Artikel 3. Natuur	6
Artikel 4. Wonen	9
HOOFDSTUK III. ALGEMENE BEPALINGEN	12
Artikel 5. Anti-dubbeltelbepaling	12
Artikel 6. Procedure bij vrijstelling	13
Artikel 7. Gebruik van opstallen en gronden	14
HOOFDSTUK IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	15
Artikel 8. Overgangsbepalingen	15
Artikel 9. Strafbepaling	16
Artikel 10. Slotbepaling	16

- aangegeven waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten, behoudens afwijkingen bepaald in deze voorschriften.
8. bouwen het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
9. bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandig, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
10. 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.
11. escortbedrijf de natuurlijke persoon, de groep van personen of de rechtspersoon die bedrijfsmatig - of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was - prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.
12. gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
13. hoofdgebouw een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
14. de plankaart de als zodanig gewaarmerkte tekening, welke tezamen met deze voorschriften het plan uitmaakt.
15. perceelsgrens grens van een bouwperceel.

16. seksinrichting een 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, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
17. woning een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meer personen die een huishouding vormen.
18. WRO Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- A. de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw of ander bouwwerk aansluitende grond tot de grootste hoogte van enig deel van een gebouw of een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.
- B. de oppervlakte van gebouwen wordt gemeten tussen de buitenzijden van de gevels (verticaal geprojecteerd) en/of - indien voorkomend - het hart van de scheidsmuur.
- C. goothoogte van gebouwen wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw aansluitende grond tot:
1. bij hellende dakvlakken - eventueel overgaand in een plat dak over een gedeelte van het gebouw - de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, met uitzondering van dakkapellen;
 2. bij horizontale dakvlakken tot het boeiboord of de bovenzijde gevelafwerking, met uitzondering van dakkapellen.
- D. ondergeschikte bouwdelen plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK II.**BESTEMMINGSBEPALINGEN**

Artikel 3.

Natuur

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor "Natuur" aangewezen grond is bestemd voor:
 - a. het behoud, herstel en /of ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
 - b. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - c. sloten, beken en daar mee gelijk te stellen waterlopen;
 - d. bos, bestaande uit de op het terrein aanwezige beplanting, zijnde inheems natuurbos en nieuwe beplanting in de vorm van multifunctioneel bos;
 - e. graslanden;met daaraan ondergeschikt
 - f. recreatief medegebruik waaronder mede wordt verstaan het gebruik van de wandelpaden;
 - g. agrarisch medegebruik;
 - h. parkeervoorzieningen voor recreatieve medegebruikers.

Inrichtingsvoorschriften

2.
 - a. Bij de toegelaten bebouwing en inrichting van de gronden, ten dienste van de in lid genoemde doeleinden, dienen de inrichtings- en bebouwingseisen, die omschreven en aangegeven zijn in het van dit bestemmingsplan deel uitmakende beeldkwaliteits- en inrichtingsplan in acht te worden genomen;
 - b. In het plangebied dient op in voldoende mate te worden voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van het recreatieve medegebruik. De parkeerplaatsen worden aangelegd ter plaats van de aanduiding "P" (parkeerterrein) op de plankaart;
 - c. Ter plaatse van de aanduiding "zichtlijn" op de plankaart ligt de centrale as van het landgoed. De breedte van deze zichtlijn bedraagt minimaal 15 meter en maximaal 35 meter aan weerszijden van de centrale as.

Bebouwingsregeling

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bovengenoemde bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende eisen.

Voor *gebouwen* gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend binnen het bouwvlak is een schuilgelegenheid voor dieren toegelaten;
- b. de oppervlakte en bouwhoogte hiervan bedragen respectievelijk maximaal 100 m² en 3 meter.

Voor *andere bouwwerken* gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van deze bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van vlaggen- en verlichtingsmasten die een maximale hoogte van 6 meter mogen hebben. Overkapping zijn niet toegelaten;
- b. de hoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 5 meter.

Aanlegvergunning

4. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas met een oppervlakte van meer dan 500 m²;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 150 m²;
 4. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 5. het aanbrengen van drainage;
 6. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. het in lid 4, sub a, vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

1. ter uitvoering van het inrichtingsplan worden aangelegd of gerealiseerd;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. de in lid 4, sub a, genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Vrijstellingsbevoegdheden

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:
- a. in lid 3 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen wordt vergroot tot maximaal 125 m²;
 - b. in lid 3, sub a, en toestaan dat de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - c. in de voorschriften ten aanzien van de maximale maten en de ligging van de bestemmingsgrenzen, en toestaan dat een maximale afwijking van de gestelde maten tot 10% is toegelaten of een verschuiving van maximaal 20 meter aan weerszijden van de bestemmingsgrenzen binnen het plangebied indien dit noodzakelijk is voor een optimale verkaveling c.q. het meest doelmatige gebruik van de aan de grond geven bestemming;
- mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4. Wonen

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor "Wonen" aangewezen grond is bestemd voor:
 - a. woondoeleinden, waarbij wonen als hoofdfunctie kan worden aangemerkt met daaraan ondergeschikt het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep;
 - b. tuinen, erven en verhardingen waaronder toegangspaden, en parkeer-voorzieningen.

Inrichtingsvoorschriften

2. a. Bij de toegelaten bebouwing en inrichting van de gronden, ten dienste van de in lid genoemde doeleinden, dienen de inrichtings- en bebouwingseisen, die omschreven en aangegeven zijn in het van dit bestemmingsplan deel uitmakende beeldkwaliteits- en inrichtingsplan in acht te worden genomen;
- b. in het plangebied dient op eigen terrein in voldoende mate te worden voorzien in parkeergelegenheid.

Bebouwingsregeling

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bovengenoemde bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende eisen.

Voor *hoofdgebouwen* binnen bouwvlak I gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwvlak, nader op de plankaart aangeduid met een Romeinse I, zijn maximaal 3 woningen in de vorm van een landhuis toegelaten;
- b. de inhoud van het landhuis mag maximaal 2600 m³ bedragen, inclusief de bij het landhuis horende bijgebouwen;
- c. de minimale en maximale toegelaten goothoogte en maximale bouwhoogte zijn op de plankaart door middel van een maatvoeringsymbool aangegeven;
- d. voor het bouwvlak, dat door middel van de op kaart opgenomen aanduiding "verbindingslijn", verbonden is met het bouwvlak, aangeduid met een Romeinse I, gelden bovengenoemde bepalingen.

Voor *hoofdgebouwen* binnen bouwvlak II gelden de volgende bepalingen:

- e. binnen het bouwvlak, nader op de plankaart aangeduid met een Romeinse II, is maximaal één woning toegelaten;
- f. de minimale en maximale toegelaten goothoogte en maximale bouwhoogte zijn op de plankaart aangeven;
- g. de bestaande inhoud van de woning geldt als maximum.

Voor *bijgebouwen* binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- h. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag maximaal 100 m² bedragen;
- i. de goothoogte en de hoogte mogen respectievelijk maximaal 4 en 7 meter bedragen.

Voor *andere bouwwerken* gelden de volgende bepalingen:

- j. de hoogte van deze bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van vlaggen- en verlichtingsmasten die een maximale hoogte van 6 meter mogen hebben.

Nadere eisen

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstellingsbevoegdheden

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:
 - a. in lid 3, sub g, en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen wordt vergroot tot maximaal 125 m²;
 - b. in lid 3, sub i, en toestaan dat de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - c. in de voorschriften ten aanzien van de maximale maten en de ligging van de bestemmingsgrenzen, en toestaan dat een maximale afwijking van de gestelde maten tot 10% is toegelaten of een verschuiving van maximaal 20 meter aan weerszijden van de bestemmingsgrenzen binnen het plangebied indien dit noodzakelijk is voor een optimale verkaveling c.q. het meest doelmatige gebruik van de aan de grond geven bestemming;mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Specifiek gebruiksvoorschrift

6. Maximaal 75 m² van de oppervlakte van de woning mag worden ingericht voor een aan-huis-gebonden beroep mits:
 - a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - b. geen detailhandel plaatsvindt;
 - c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Gebruiksvoorschriften

7. a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 3. het gebruik van de gronden voor het bouwen van overkappingen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 2, sub b, van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in sub a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK III.**ALGEMENE BEPALINGEN**

Artikel 5.

Anti-dubbeltelbepaling

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende bouwvergunning mag, behoudens intrekking van die bouwvergunning niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 6. Procedure bij vrijstelling

Bij de voorbereiding van een besluit omtrent vrijstelling geven Burgemeester en wethouders toepassing aan de procedure zoals beschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 7. Gebruik van opstallen en gronden*Algemene bepaling*

1. Het is verboden opstallen - of delen daarvan - en gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;

Vrijstellingsbevoegdheid

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK IV.**OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

Artikel 8.

Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een reguliere of lichte bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 respectievelijk 43 van de Woningwet, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen die ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
 - c. tot niet meer dan 115 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen die ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

2.
 - a. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet;
 - b. Het bestaande gebruik als bedoeld onder a mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

3. a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 2 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan, en het gemeentebestuur dit gebruik onder de vigeur van het voorafgaande bestemmingsplan heeft gewraakt, rechtens kon wraken en het gebruik desondanks is voortgezet.

Artikel 9. Strafbepaling

Overtredingen van de voorschriften, gesteld onder artikel 3, lid 1, artikel 4, lid 7, en artikel 7, lid 1, worden geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Landgoed De Bruine Hoeve 2007 "omgeving Barneveldseweg 47 te Lunteren"."

Vastgesteld door de raad van de gemeente Ede in zijn openbare vergadering van2007.

Griffier,

Voorzitter,

Besluit van Gedeputeerde Staten;

d.d.

nr.

Beslissing Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State:

d.d.

nr.