

Jan Steenlaan 1973

Deelgebied 6

PLANREGELS



BügelHajema

Plek voor ideeën

BESTEMMINGSPLAN JAN STEENLAAN 1973



VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE VAN HET BESTEMMINGS-
PLAN "JAN STEENLAAN 1973" VAN DE GEMEENTE DE BILT.

PAR. 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

art. 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|--------------------|---|
| a. het plan | : het bestemmingsplan "Jan Steenlaan 1973". |
| b. de kaart | : de kaart deel uitmakende van het plan. |
| c. bouwwerk | : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is. |
| d. gebouw | : elk bouwwerk, dat een voor mensen toeganke-lijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| e. bebouwing | : één of meer gebouwen en/of bouwwerken. |
| f. bebouwingsgrens | : een op de kaart blijkens de daarop voorkomen-de verklaring aangegeven lijn, welke door een bebouwing niet mag worden overschreden. |
| g. bouwperceel | : een aaneengesloten stuk grond, waarop krach-tens het plan een zelfstandige bebouwing is toe-gestaan. |
| h. perceelgrens | : een grens van een bouwperceel. |
| i. perceelbreedte | : de breedte van een bouwperceel. |
| j. eengezinshuis | : een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat. |
| k. dienstwoning | : een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bestemd voor (het ge-zin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. |
| l. bijgebouw | : een bij een woonhuis behorend gebouw, strek-kend tot een beter woongerief. |

*meergezins-
huis*

art. 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- | | |
|---|---|
| 1. lengte, breedte en diepte van gebouwen | : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren. |
| 2. oppervlakte van gebouwen | : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren. |
| 3. goothoogte van gebouwen | : van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het gemiddelde peil van het aansluiten-de afgewerkte bouwperceel. |
| 4. inhoud van gebouwen | : tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijden van be-ganegrondvleren. |

5. breedte van bouw- : tussen de zijdelingse perceelgrenzen in de
percelen naar de zijde van de weg, vanwaar het bouw-
perceel toegankelijk is, gekeerde-bebouwings-
grens.
6. breedte van wo- : tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken en de
ningen gemiddelde harten van scheidsmuren.

art. 3. BEPALINGEN BETREFFENDE BEBOUWINGSGRENZEN

De bepalingen betreffende de rooilijnen in de bouwverordening, zoals deze van kracht was op het moment van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan, zijn, met uitzondering van de bepalingen betreffende de ligging van de rooilijnen, overeenkomstig van toepassing op de bebouwingsgrenzen, tenzij in dit plan anders is bepaald.

PAR. 2. BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING
TOT DEZE BESTEMMINGEN.

art. 4. BEBOUWING VOOR OPENBARE EN BIJZONDERE DOELEINDEN

1. De op de kaart voor "bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen en bejaardentehuizen, de daarvoor nodige bouwerken, waaronder dienstwoningen en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt nog bepaald dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage van de voor bebouwing bestemde terreinoppervlakte.
 - b. per bouwperceel de goothoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven.
 - c. op elk bouwperceel ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 400 m³ mag bedragen. Bij vrijstaande dienswoningen mag de goothoogte niet meer dan 5,5 m zijn.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid onder a. en b. tot ten hoogste 10%.

art. 5. BEBOUWING MET MEERGEZINSHUIZEN

De op de kaart voor "bebouwing met meergezinshuizen (Ma)" aangewezen gronden zijn bestemd voor meergezinshuizen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art. 6. BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN

1. De op de kaart voor "bebouwing met eengezinshuizen (Ea, Eb, Ec, Ed en Ee)" aangewezen gronden, zijn bestemd voor eengezinshuizen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt nog bepaald, dat de dakhelling niet minder dan 32° en niet meer dan 38° mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor groepen eengezinshuizen, welke tezamen een stedenbouwkundige eenheid vormen, mits de dakhelling niet meer dan 50° zal gaan bedragen.

art. 7. BEBOUWING MET TRANSFORMATORRUIMTEN

1. De op de kaart voor "bebouwing met transformatorruimten (Ua)" aangewezen gronden zijn bestemd voor transformatorstations en de daarvoor nodige bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt nog bepaald, dat de goothoogte van enig gebouw niet meer dan 5,5 m mag bedragen.

art. 8. TUINEN EN ERVEN

1. De op de kaart voor "tuinen en erven (I, II, III en IV)" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, met de bij het hoofgebouw behorende bouwwerken en open terreinen, voorzover liggende op hetzelfde bouwperceel als het hoofgebouw en onverminderd hetgeen in de volgende leden van dit artikel omtrent bebouwing en gebruik wordt bepaald.
2. Ten aanzien van de bebouwing op de gronden bedoeld in het eerste lid wordt bepaald dat:
 - a. voorzover de gronden op de kaart staan aangegeven met categorie I geen gebouwen mogen worden opgericht.
 - b. voorzover de gronden op de kaart staan aangegeven met categorie II op deze gronden een carport mag worden gebouwd, waarvan de oppervlakte niet meer dan 18 m² mag bedragen.
 - c. voorzover de gronden op de kaart staan aangegeven met categorie III op deze gronden een schuur mag worden gebouwd, waarvan de oppervlakte niet meer dan 16 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
 - d. voorzover de gronden op de kaart staan aangegeven met categorie IV op deze gronden, voorzover nog niet aanwezig:
 1. bij elk aan twee zijden aangebouwd eengezinshuis ten hoogste twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 16 m² mogen worden gebouwd, met dien verstande echter, dat indien de achtertuinen toegankelijk zijn voor voertuigen, de gezamenlijke oppervlakte tot 24 m² mag worden uitgebreid.
 2. bij elk vrijstaand of aan één zijde aangebouwd eengezinshuis ten hoogste twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 32 m² mogen worden gebouwd, indien althans het bouwperceel niet groter is dan 215 m². Bij een perceelsoppervlakte groter dan 215 m² mogen te hoogste twee bijgebouwen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15% van de totale bouwperceelsoppervlakte mag bedragen, met dien verstande echter, dat de gezamenlijke oppervlakte niet groter mag worden dan 50 m².
 - e.
 1. de afstand van enig bijgebouw, voorzover niet aangebouwd, tot het woonhuis niet minder dan 3 m mag bedragen.
 2. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 2,5 m en indien het bijgebouw is aangebouwd aan het hoofgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen.
 3. bij elk, op een bouwperceel aanwezig eengezinshuis niet meer dan één bijgebouw aangebouwd mag worden, met dien verstande dat zulks mag geschieden over niet meer dan 2/5 deel van de gevelbreedte van het eengezinshuis, voorzover het een aanbouw aan een woonhuis betreft.

- f. de bepalingen van de aansluitende bestemming "tuinen en erven ook mogen gelden voor het gedeelte van de bebouwingsstrook, waarvan de diepte niet geheel door een gebouw in beslag wordt genomen, voor zover dit gedeelte ligt achter de achtergevel van het gebouw.
- 3. Tot een gebruik van gronden strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor opslag-, los- of laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

art. 9. HANDEL EN NIJVERHEID

- 1. De op de kaart voor "handel en nijverheid" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van handel en nijverheid, daarbij behorende bouwwerken, waaronder dienstwoningen en open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen.
- 2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald :
 - a. ten hoogste 50% van de oppervlakte van een bouwperceel bebouwd mag worden.
 - b. de goothoogte van enig gebouw of bouwwerk niet meer dan 8 m mag bedragen.
 - c. op elk bouwperceel ten hoogste twee dienstwoningen mogen worden gebouwd, waarvan de inhoud per woning niet meer dan 400 m³ mag bedragen. Voor vrijstaande woningen mag de goothoogte niet meer dan 5,5 m bedragen.
- 3. Tot een gebruik van gronden en opstallen strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, wordt in ieder geval gerekend het verkopen of te verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddelijk gebruik of verbruik. Niettemin is de verkoop toegestaan van:
 - a. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd.
 - b. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellingsbedrijf.
 - c. goederen, die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld.
- 4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. voor het bebouwen van de in lid 2 onder a. genoemde oppervlakte tot ten hoogste 80%.
 - b. voor het vergroten van de in lid 2 onder b. genoemde goothoogte tot ten hoogste 10%.

art. 10. WEGEN

- 1. De op de kaart voor "wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare weg of voor een weg waarvan het openbaar gebruik wordt gediend (met inbegrip van de nodige fietspaden, voetpaden en bermen), daarbij behorende kleine bouwwerken (met uitzondering van benzine-verkooppunten).
- 2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat de bouwwerken zodanig moeten worden gebouwd, dat het verkeer niet wordt gehinderd. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen.

art. 11. GROENVOORZIENING

- 1. De op de kaart voor "groenvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor gazon en beplantingen en de, ten behoeve van het onderhoud hiervan, nodige bouwwerken.

2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat:
 - a. de goothoogte van enig gebouw niet meer dan 3 m mag bedragen.
 - b. de oppervlakte van enig gebouw niet meer dan 10 m² mag bedragen.

art. 12 SPEELTERREIN

1. De op de kaart voor "speelterrein" aangewezen gronden zijn bestemd om te worden gebruikt als kinderspeelplaats met de , voor dit gebruik noodzakelijke bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat:
 - a. de goothoogte van enig gebouw niet meer dan 3 m mag bedragen.
 - b. de oppervlakte van enig gebouw niet meer dan 10 m² mag bedragen.

PAR. 3 ALGEMENE BEPALINGEN

- A. Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden voor bebouwing.

art. 13 ONGEOORLOOFDE WIJZE VAN BOUWEN

Het is niet toegestaan op enig terrein of bouwperceel zodanig te bouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de voorschriften zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking met de voorschriften bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

art. 14 ZIJDELINGSE AFSTANDEN

1. Zijdelings van een woonhuis is een aanbouw(erker) op een onbebouwd te laten strook grond toegelaten, mits de afstand van deze aanbouw tot de zijgrens van het bouwperceel niet kleiner wordt dan 2 m. De aanbouw mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de verdiepingvloer; niet breder dan 1/3 van de huisdiepte (achterbouwen niet meegerekend) en niet dieper dan 1/4 van de geëiste minimum afstand tot de zijgrens van het bouwperceel. De breedte en diepte worden gemeten respectievelijk evenwijdig aan en loodrecht op de zijgevel.
2. Het is toegestaan door middel van schuren of garages huizen aaneen te bouwen, mits de voorgevel van de schuren of van de garages tenminste 4 m achter de voorgevel van de huizen komt te liggen en de onderlinge zijdelingse afstand van de huizen gehandhaafd blijft.

art. 15 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

1. Burgemeester en wethouders kunnen onder goedkeuring van gedeputeerde staten bestemmingen en bebouwingsgrenzen wijzigen met inachtname van hetgeen hieronder is bepaald.
2. De wijziging mag alleen gronden betreffen, welke het eigendom van de gemeente zijn, dan wel gronden, waarvan de eigenaar of een ander zakelijk gerechtigde om een wijziging heeft verzocht.
3. Bij de wijziging mag:
 - a. de dichtheid van de woonbebouwing met niet meer dan 5% veranderen.
 - b. de totale oppervlakte openbaar groen niet verminderen.
 - c. de voor parkeerruimte gereserveerde oppervlakte niet verminderen.
 - d. de ligging van de hoofdwegen niet noemenswaardig wijzigen.

4. Alvorens tot wijziging over te gaan, stellen Burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

B. Algemene bepalingen met betrekking tot een ander gebruik dan bebouwing.

art. 16 GEBRUIKSBEPALING

1. Het is niet toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken, op een wijze of tot een doel strijdig met de bij dit plan aan deze gronden en bouwwerken gegeven bestemming, nadat deze is verwezenlijkt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het in lid 1 bepaalde leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

C. Algemene bepalingen met betrekking tot vrijstellingen.

art. 17 VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in dit plan bepaalde voor:

- a. de bouw van kleine, utilitaire gebouwen, mits het voor bebouwing bestemde gronden betreft en met dien verstande, dat de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen en de goothoogte niet groter dan 3,5 m mag zijn.
- b. het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of van de richting van een straat of van de vorm van een plein en van de dienovereenkomstige vastgestelde vorm van een bebouwingsstrook, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat enige afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.
- c. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte en voorgeveensbreedte van de woonhuizen met ten hoogste 50 cm.
- d. het afwijken van de voorgeschreven inhoudsmaten van de woonhuizen met ten hoogste 5%.
- e. het afwijken van de voorgeschreven minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan een zijde van een vrijstaand woonhuis, mits de afstand aan de andere zijde met een gelijke maat wordt vermeerderd en eerst bedoelde afstand niet kleiner wordt dan 2 m.
- f. het overschrijden van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens met bouwmuren met ten hoogste 2,5 m.

PAR. 4. OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALING

art. 18 OVERGANGSBEPALING

1. Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig, dan wel in aanbouw was of gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het terinzage leggen is ingediend, mag:
 - a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
 - b. met ten hoogste 15 % van de oppervlakte, welke het bouwwerk had op het tijdstip van het in ontwerp leggen van dit plan, worden vergroot, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet

- worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
- c. geheel worden vernieuwd, zonodig met overschreiding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk ten gevolge van een calamiteit is vernield, mits de aanvraag binnen drie jaar na het tenietgaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot, een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van een niet met het plan overeenkomend bouwwerk voor:
 - a. het geheel vernieuwen of veranderen van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar aard niet wordt vergroot;
 - b. het ingrijpend veranderen van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid en eventueel de bestaande oppervlakte hiervan met ten hoogste 15 % uit te breiden, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar aard niet wordt vergroot.
 3. Bouwwerken en gronden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan op andere wijze in gebruik zijn dan in het plan is bepaald, mogen, onverminderd het bepaalde in enig wettelijk voorschrift, als zodanig in gebruik blijven, mits de bestaande afwijking op generlei wijze, ook naar aard wordt vergroot, noch verzwaaard.
 4. Indien het in het vorige lid bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van tenminste 1 jaar is gestaakt, mag het niet worden hervat, tenzij het bewoning betreft van een als woonhuis gebouwd gebouw.
 5. In geval het een gebruik van gronden en bouwwerken betreft, liggende in een gebied, waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt, is een wijziging in een ander, van het plan afwijkend gebruik, toegestaan, mits dit nieuwe gebruik minder afwijkt van het in het plan bepaalde dan het voorafgaande gebruik.
 6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling ten behoeve van een ander gebruik dan uit hoofde van het bepaalde in het derde lid is toegestaan, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

art. 19 STRAFBEPALING

Een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is elke overtreding van het bepaalde in artikel 16, lid 1 ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken en elke overtreding met betrekking tot het vergroten of verzwaren van de afwijking als bedoeld in het derde lid, het hervatten van een gebruik, dat gedurende een ononderbroken tijdvak van een jaar gestaakt is geweest als bedoeld in het vierde lid en het wijzigen van een, van het plan meer afwijkend gebruik als bedoeld in het vijfde lid van artikel 18.

art, 20 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften bestemmingsplan Jan Steenlaan 1973".