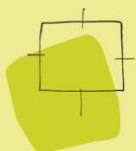


Pantha Rei

Deelgebied 11

PLANREGELS



BügelHajema

Plek voor ideeën

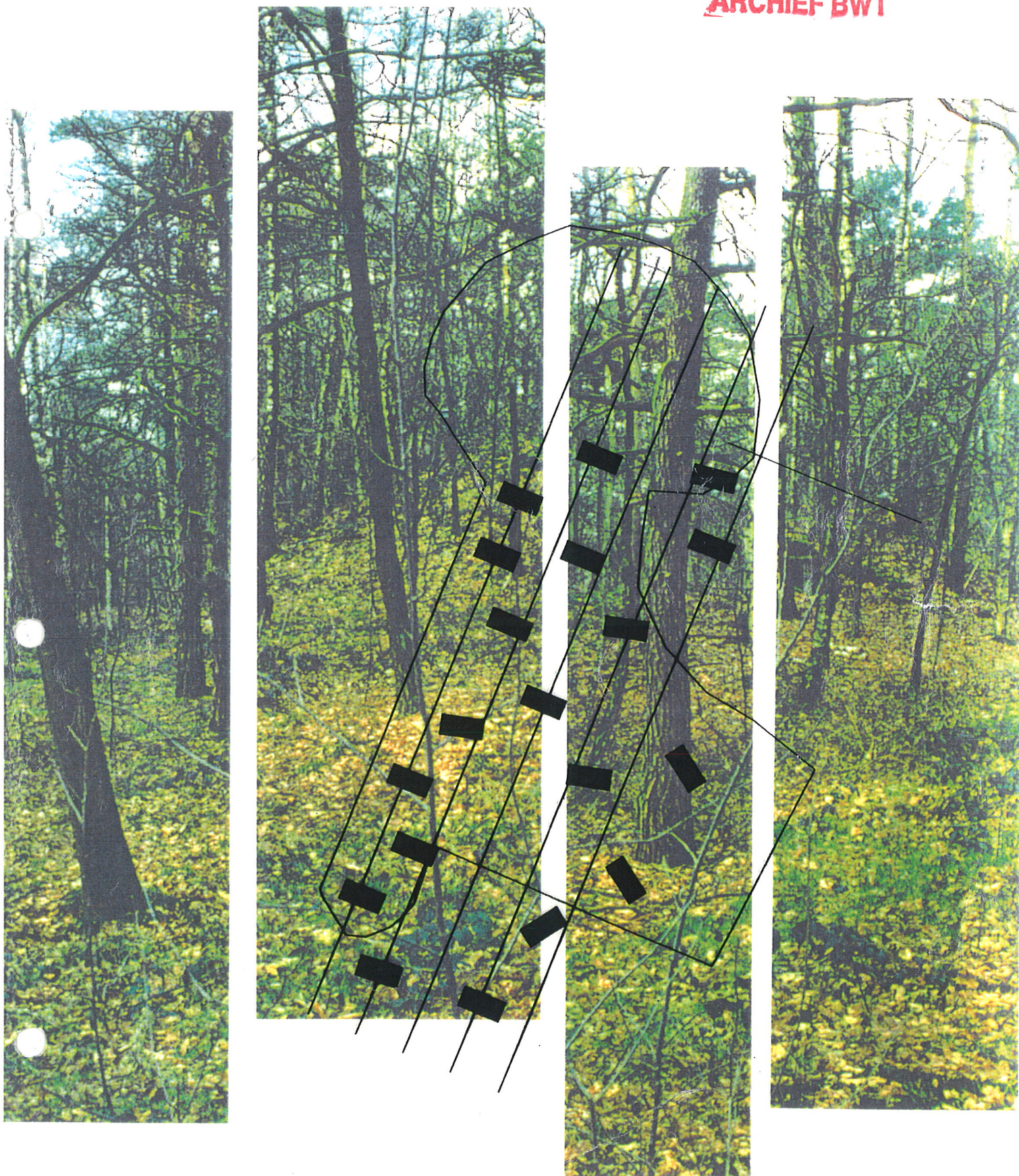
Afdeling BWT
Namens hem,
dd....., No.
Behoort bij beschikking van Burge-
meester en Wethouders van De Bilt

de bilt

bestemmingsplan

panta rhei

ARCHIEF BWT



HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

artikel	1	Begripsbepalingen	blz.	3
	2	Wijze van meten		4
	3	Hoogte-aanduidingen		5
	4	Overschrijding bouwgrenzen		5
	5	Algemene vrijstellingsbevoegdheid		6
	6	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO		6
	7	Algemeen procedurevoorschrift		6
	8	Beschrijving in hoofdlijnen		7

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN

artikel	9	Woondoeleinden (W)		9
	10	Tuinen I (TI)		11
	11	Tuinen II (TII)		12
	12	Gebruik van gronden en bouwwerken		13

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel	13	Gebruik in strijd met het plan		15
	14	Bouwen in strijd met het plan		15
	15	Strafbepalingen		15
	16	Titel		15

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Panta Rhei van de gemeente De Bilt vervat in de kaart en deze voor-
schriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad met tekeningnummer
7381.40, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

4. bouwvlak

een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding voorzien van een hoogte-
aanduiding waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

5. bouwperceel

een aaneengesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar beho-
rende bebouwing is toegelaten.

6. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als
belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

7. bijgebouw

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, bestaande uit één bouwlaag en ten dienste van en
ondergeschikt aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een niet-inpan-
dige garage, hobbyruimte, berging en huisdierenverblijf.

8. uitbouw

een gebouw in directe verbinding staand met het hoofdgebouw, bestaande uit één bouwlaag,
met als doel een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw toe te voegen dan wel een be-
staande ruimte van het hoofdgebouw te vergroten, zoals een erker, serre, toegangsportaal,
(bij)keuken en delen van een inpandige garage en woon- of slaapgedeelte van een woning.

9. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak, zoals een carport.

10. peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

11. kantoor- en praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten op administra-
tief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied,
dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeu-
tisch gebied.

12. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten als genoemd in lid 11, dat door zijn beperkte omvang
in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de
woonfunctie – kan worden uitgeoefend.

13. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen vergunnings- of
meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een
gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woon-
functie – kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.

7. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Hoogte-aanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven arabische cijfer geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

Deze hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

2. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

- | | | |
|----|--|----------|
| a. | van erfafscheidingen die zijn gelegen tussen de voorgevel en de openbare weg | 1.00 m; |
| b. | van elders gelegen erfafscheidingen | 2.00 m; |
| c. | van overkappingen | 3.00 m; |
| d. | van tuinmeubilair | 2.00 m; |
| e. | van antennes ten behoeve van de telecommunicatie, uitgezonderd schotelantennes | 12.00 m; |
| f. | van schotelantennes | 5.00 m; |
| g. | van lichtmasten en vlaggenmasten | 12.00 m; |
| h. | van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6.00 m. |

Artikel 4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.00 m bedraagt.

Artikel 5 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn – tenzij op grond van de bepalingen in de hoofdstuk II van dit plan terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen behorende tot openbare nutsbedrijven of tot andere naar doelstelling daarmede vergelijkbare inrichtingen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits het grondoppervlak van de gebouwtjes niet meer dan 20 m² en de goothoogte niet meer dan 3.00 m bedraagt.

2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of het ruimtelijk beeld.

Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm en ligging van de gronden met de bestemmingen "Woondoeleinden", "Tuinen I" en "Tuinen II" ten opzichte van elkaar wijzigen ten behoeve van een meer doelmatige verkaveling, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van de bestemmingen "Woondoeleinden", "Tuinen I" en "Tuinen II" na onderlinge uitwisseling in essentie gelijk dient te zijn aan het oppervlak zoals aanwezig vóór wijziging van het bestemmingsplan;
- b. ten minste 20% van de gronden binnen het plangebied bestemd dient te worden als Tuin II;
- c. de hoofdstructuur van het plan niet mag worden aangetast, deze hoofdstructuur komt tot uitdrukking in:
 - zeven zones die, vanaf de Gerard Doulaan gezien, de bestemmingen "Tuinen I", "Woondoeleinden", "Tuinen I" met de nadere aanwijzing +, "Tuinen II", "Tuinen I" met de nadere aanwijzing +, "Woondoeleinden" en "Tuinen I" met de nadere aanwijzing + hebben;
 - de binnen een zelfde zone gelegen woningen dienen op verschillende afstanden van de Gerard Doulaan te worden gesitueerd.

Artikel 7 Algemeen procedurevoorschrift

Op de voorbereiding van besluiten betrekking hebbende op wijzigingen van het bestemmingsplan tot stand gebracht met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – en voorzover nader in de voorschriften aangegeven – vrijstellingen van het bestemmingsplan tot stand gekomen met toepassing van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. Dit plan is erop gericht het planologisch-juridisch kader te scheppen voor het realiseren – waaronder verstaan wordt het bouwen en inrichten – en het behoud van een extensieve, kwalitatief hoogwaardig woongebied. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de plandoelstellingen worden nagestreefd, die zijn toegekend aan de gronden binnen het plangebied. De hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de planuitvoering en de ruimtelijke inrichting.

Doelstellingen

2. In dit kader komen de volgende doelstellingen aan de orde:

- het streven naar een extensief, kwalitatief hoogwaardig woonmilieu;
- het behoud van het groene karakter van het gebied door het bevorderen van een samenhangende inrichting van de onbebouwde ruimte;
- het creëren van een relatief open, doch groen karakter binnen de gronden met de bestemming "Tuinen I" zonder de nadere aanwijzing + tussen de eerste linie woningen en de openbare ruimte;
- het creëren en behouden van een bosachtige sfeer binnen de gronden met de bestemming "Tuinen II";
- het zo min mogelijk toepassen van verharding in het plangebied ten behoeve van ontsluiting van de locatie vanaf de Gerard Doulaan en ten minste 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein.

Wijze waarop de doelstellingen door middel van het bestemmingsplan worden nagestreefd

3. De na te streven doelstellingen zijn tot uitdrukking gebracht in de diverse in het plangebied voorkomende bestemmingen en de daarmee samenhangende voorschriften betreffende bouwen, aanleggen en overig gebruik. Als uitgangspunten zijn daarbij gehanteerd de huidige waarde van het gebied en het toekomstig gebruik. Juist met het oog op het behoud van de aanwezige waardevolle beplanting en het aanbrengen van nieuwe, landschappelijke, in de omgeving passende, beplanting en het realiseren van ontsluitingen en parkeerplaatsen, is overeenkomstig artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Wijze waarop de doelstellingen van het bestemmingsplan buiten het bestemmingsplan om worden nagestreefd

4. Het gemeentebestuur beoogt het volgende:

a. ten aanzien van het welstandsbeleid:

- de woningen dienen in architectonisch opzicht (vorm, massa, kleur en materiaalgebruik) duidelijk tot één familie te behoren, eventuele uitbreiding van de bebouwing dient aan te sluiten op de aanwezige architectonische vormgeving;
- de scheidingen tussen de percelen onderling en tussen de percelen en het openbare gebied dienen aan te sluiten bij het beoogde groene karakter van het gebied.

b. inrichting:

- het behoud van de aanwezige waardevolle beplanting en het aanbrengen van nieuwe, landschappelijke in de omgeving passende beplanting in de zone tussen de beide linten van woningen met de bestemming Tuin II, zal in een privaatrechtelijke overeenkomst – die wordt gesloten tussen de projectontwikkelaar en de gemeente – worden gewaarborgd. Onderdeel van deze overeenkomst is een groenstructuurplan dat nader zal worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

c. ten aanzien van het parkeren:

- in het kader van de toetsing van de bouwplannen aan de Bouwverordening zal het aantal parkeerplaatsen mede worden gewaarborgd.

Artikel 9 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bunkers zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan als bergingsruimte voor woningen.

en mogen dus
→ bunkers, gelijk
aan bergingsruimte
bij gebouwen
worden.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de woningen op de gronden met de nadere aanwijzing (v) dienen vrijstaand te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag ten hoogste 17 bedragen;
- c. ten minste enig deel van de voorgevel van de woning dient in of op een afstand van ten hoogste 3.00 m van de naar de weg gekeerde grens van het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
- d. de afstand tussen de hoofdgebouwen onderling dient ten minste 12.00 m te bedragen;
- e. de afstand van het hoofdegebouw tot de zijfsgrens dient ten minste 4.00 m te bedragen;
- f. de diepte van het hoofdegebouw mag ten hoogste 19.00 m bedragen;
- g. het grondoppervlak van het hoofdegebouw mag ten hoogste 175 m² bedragen;
- ~~h. het gezamenlijk grondoppervlak van uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen met een maximum van 60 m²;~~
- ~~i. uitbouwen en bijgebouwen in het zijerf mogen uitsluitend worden gebouwd indien aan een zijkant van het hoofdegebouw, tussen het hoofdegebouw en de zijfsscheiding, een zone van 4.00 m onbebouwd blijft en aan de andere zijkant van het hoofdegebouw de uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van ten minste 1.50 m tot de zijfsscheiding worden gebouwd;~~
- j. uitbouwen en ~~bijgebouwen~~ bij woningen in de eerste linie dienen op een afstand van ten minste 4.00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor:
 - gedeelten van een inpandige garage dan wel slaapvertrek;
 - uitbouwen en ~~bijgebouwen~~ die door de ligging achter een bunker niet zichtbaar zijn vanaf de Gerard Doulaan;
- k. de bouwhoogte van uitbouwen en ~~bijgebouwen~~ mag ten hoogste 3.00 m bedragen.

breedte
→ woning
naast bepaald

Vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders

Vrijstelling voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van het hoofdegebouw, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. bij de beoordeling van het verzoek om vrijstelling de verkeersaantrekkende werking mede in beschouwing wordt genomen;
- d. het vloeroppervlak, in gebruik voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdegebouw, bijgebouwen en uitbouwen bedraagt, met een maximum van 100 m²;
- e. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

is wel mogelijk
negatief of
positief

- f. ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. artikel 7 van toepassing is.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

5. Het is verboden om hoofdgebouwen, bijgebouwen en uitbouwen te gebruiken voor kantoor- en praktijkruimte, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het gebruik van gedeelten van deze bebouwing als kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep, indien en voorzover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, bijgebouwen en uitbouwen, met een maximum van 100 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 10 Tuinen I (TI)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (TI) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en nutsvoorzieningen en in ondergeschikte mate voor een ontsluiting met een breedte van maximaal 3.50 m ten behoeve van de percelen op de Gerard Doulaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - bunkers en het voormalige telecommunicatiegebouw zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan als bergingsruimte voor woningen.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing + zijn gebouwen en niet-overdekte zwembaden toegestaan;
 - het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen mag ten hoogste 20% van de bij de woning behorende gronden met de nadere aanwijzing + bedragen met een maximum van 20 m²;
 - het gezamenlijk grondoppervlak van niet-overdekte zwembaden, mag ten hoogste 25% van de bij de woning behorende gronden met de nadere aanwijzing + bedragen met een maximum van 100 m²;
 - de bouwhoogte van gebouwen, waaronder overdekte zwembaden, mag ten hoogste 3.00 m bedragen;
 - de bouwhoogte van niet-overdekte zwembaden mag ten hoogste 0.50 m bedragen;
 - de afstand van gebouwen en niet-overdekte zwembaden tot de zijerfgrenzen dient ten minste 1.50 m te bedragen;
 - uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (n) is een nutsgebouw toegestaan;
 - het oppervlak van het nutsgebouw mag ten hoogste 10 m² bedragen.

Aanlegvoorschriften

4. Het is verboden op of in de gronden gelegen binnen een afstand van 5.00 m vanaf de nadere aanwijzing te beschermen bomen, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voorzover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het verwijderen, kappen of rooien van bomen;
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeerplaatsen en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen.
6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de te beschermen bomen niet in hun voortbestaan worden bedreigd.

Artikel 11 Tuinen II (TII)

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen II (TII) zijn bestemd voor bosachtige tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en in ondergeschikte mate voor een ontsluiting met een breedte van maximaal 3.50 m ten behoeve van de percelen op de Gerard Doulaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. erfafscheidingen;
- b. bunkers zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan als bergingsruimte voor woningen.

Aanlegvoorschriften

3. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voorzover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeerplaatsen en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

4. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer dan wel het aanbrengen van vervangende en/of aanvullende beplanting betreffen.

5. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de aanwezige beplanting niet in hun voortbestaan wordt bedreigd.

Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. de stalling van ten hoogste één toercaravan of boot op de bij een woning behorende grond.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 13 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijzigingen van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 14 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte met dien verstande dat de inhoud van het bouwwerk met niet meer dan 50 m³ wordt vergroot.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 15 Strafbepaling

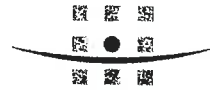
Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 9 lid 5;
- artikel 10 lid 4;
- artikel 11 lid 3;
- artikel 12 lid 1 ;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Panta Rhei".



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

Varkgesteld 25-9-2003
G.S. 6-1-2004

Bestemmingsplan Parapluregelingen Gemeente De Bilt



Bestemmingsplan Parapluregelingen
Gemeente De Bilt

Utrecht, september 2003

Voorschriften

Inhoudsopgave

Voorschriften

1.	Inleidende bepalingen	1
2.	Onderkeldering	2
3.	Woninguitbreiding en bijgebouwen bij woningen	3
4.	GSM - masten	5
5.	Slotbepaling	6

Bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen

Bijlage 2 Vigerende bestemmingsplannen behorende bij artikel IV t/m IX

1. Inleidende bepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

het "Bestemmingsplan Parapluregelingen", bestaande uit deze voorschriften en de daarvan deeluitmakende bijlagen;

In alle bestemmingsplannen die zijn genoemd in de van deze voorschriften deeluitmakende Bijlage 1 Vigerende plannen worden in de voorschriften aan het artikel regelende de begripsbepalingen de volgende begrippen toegevoegd:

- I. mast:
de draagconstructie van een antenne;
- II. antenne:
een constructie bestaande uit een mast, een ontvang- en zenddraad of een stelsel van draden, danwel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden.

2. Onderkeldering

In alle bestemmingsplannen die zijn genoemd in de van deze voorschriften deeluitmakende Bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen wordt een bijzondere algemene vrijstellingsbepaling toegevoegd, die luidt als volgt:

Artikel III. Bijzondere algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan ten behoeve van onderkeldering van bebouwing en het daarbij behorende perceel tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die bovengronds is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de planvoorschriften inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen van overeenkomstige toepassing zijn;
2. onderkeldering mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.

3. Woninguitbreiding en bijgebouwen bij woningen

In alle bestemmingsplannen die zijn genoemd in de van deze voorschriften deeluitmakende Bijlage 2 Vigerende bestemmingsplannen behorende bij artikel IV tot en met artikel IX worden nieuwe en uniforme voorschriften opgenomen ter vervanging van de thans vigerende regelingen voor tuin- of erfbouw bij woningen zoals die in Bijlage 2 zijn genoemd.

Aan al deze bestemmingsplannen wordt het begrip "bestaande achtergevel" toegevoegd.

Tevens wordt in de in Bijlage 2 genoemde bestemmingsplannen die zijn voorzien van een * een nieuw begrip "bouwperceel" opgenomen ter vervanging van het thans vigerende begrip bouwperceel in artikel 1 van al deze bestemmingsplannen opgenomen, terwijl aan de in Bijlage 2 genoemde bestemmingsplannen die zijn voorzien van een ** het ontbrekende begrip "bouwperceel" alsnog wordt toegevoegd.

Het toe te voegen begrip bestaande achtergevel luidt als volgt:

IV. Bestaande achtergevel:
de achtergevel zoals deze bij de bouw van de betrokken woning is gerealiseerd.

Het toe te voegen begrip bouwperceel luidt als volgt:

V. Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

De nieuwe regeling voor tuin- en erfbouw luidt als volgt:

Artikel VI. Woninguitbreiding

Uitbreiding van woningen aan de bestaande achtergevel is toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de diepte van de uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
2. de breedte van de uitbouw mag niet meer bedragen dan de gehele gevelbreedte;
3. de goothoogte van de uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter dan wel de bestaande goothoogte of het vloerpeil van de eerste verdieping indien dit hoger is;
4. de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 8 meter bedragen.

Artikel VII. Bijgebouwen

1. Behoudens het bepaalde in artikel VI. mag op een afstand van tenminste 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van een woning maximaal 15% van een bouwperceel met bijgebouwen worden bebouwd, een en ander:
 - a. met een maximum van 24 m² bij bouwpercelen kleiner dan 200 m²;
 - b. met een maximum van 36 m² bij bouwpercelen groter dan 200 maar kleiner dan 300 m²; en
 - c. met een maximum van 50 m² bij bouwpercelen groter dan 300 m²;
 - d. bestaande bijgebouwen, waarvan de situering niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, mogen op die plaats worden gehandhaafd en herbouwd;
2. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter bij aan een hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen en niet meer dan 2,50 meter bij vrijstaande bijgebouwen, terwijl de hoogte bij aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 5 meter en bij vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 4 meter; van bestaande bijgebouwen waarvan de hoogte niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, mag de hoogte worden gehandhaafd en herbouwd;
3. dakterrassen op aangebouwde bijgebouwen en/of uitbouwen zijn niet toegestaan.

Artikel VIII. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

1. de situering van bijgebouwen tot een zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken op het aangrenzende bouwperceel en/of de bebouwingskarakteristiek van de omgeving, met dien verstande, dat maximaal een afstand van 3 meter geëist kan worden;
2. het handhaven van de parkeergelegenheid op het betreffende perceel.

Artikel IX. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel VII lid 3 voor het toestaan van een dakterras, mits:

1. de diepte van een dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 2 m en de afstand van het dakterras tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) tenminste 2 m bedraagt;
2. de diepte van een dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 3 m, indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) meer dan 3 m bedraagt;
3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een dakterras niet meer bedraagt dan 1,50 m;

met dien verstande dat bestaande dakterrassen die niet aan de gestelde maatvoering voldoen, mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot.

4. GSM - masten

In alle bestemmingsplannen die zijn genoemd in de van deze voorschriften deeluitmakende Bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen wordt een algemene vrijstellingsbepaling ten behoeve van telecommunicatiemasten toegevoegd, die luidt als volgt:

Artikel X. Algemene vrijstellingsbepaling ten behoeve van telecommunicatiemasten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het plaatsen van masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van een vrijstaande mast mag niet meer bedragen dan 50 meter;
2. de hoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
3. plaatsing van een mast op een gebouw is uitsluitend mogelijk, indien het betreffende gebouw 15 meter of hoger is;
4. plaatsing op woongebouwen, op beeldbepalende panden en gemeentelijke en rijksmonumenten en/of binnen het gebied van het beschermd dorpsgezicht is slechts toegestaan, indien kan worden aangetoond, dat plaatsing elders niet mogelijk is en er geen gevaar voor de volksgezondheid bestaat.

5. Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
"Bestemmingsplan Parapluregelingen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente
De Bilt, op 25 september 2003.

de secretaris,

de voorzitter,

Bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen gemeente De Bilt

- Bieshaar Groenewegen 1979
- Bilthoven Centrum II 1971
- Bilthoven Centrum II, centrumbebouwing 1978
- Bilthoven Noord 1963
- Bilthoven Noord 1984
- Bilthoven Noord Ensahterrein 1994
- Bilthoven Noord Panta Rhei
- Bilthoven Noord Zonneheuvel
- Bilthoven Zuid 1981
- Bilthoven Zuid 1981, 1e herziening
- Blauwkapelseweg 1961
- Blauwkapelseweg 2e wijziging
- Brandenburg-Olberslaan 1995
- Brandenburg West
- Brandenburg West, 1e herziening
- De Akker 1979
- De Geer I
- De Geer-Kloosterpark
- Groenekan 1977
- Hessenweg 1984
- Hollandsche Rading 1974
- Hollandsche Rading 1974, 1e herziening
- Hollandsche Rading 1974, 2e herziening
- Hollandse Rading II
- Hooge Kamp 1991
- Huydecoperweg 1976
- Groenekan 1977
- Jagtlust 1989
- Jan Steenlaan 1973
- La Plata van Heemstrakwartier 1978
- Landelijk Gebied 1985, herziening 1994
- Landelijk Gebied (Zuid) 1985
- Maartensdijk Dorp 1996
- Maartensdijk Buitengebied 2000
- Nieuwstraat e.o. 1987
- Paltzerweg 1977
- Park Arenberg 1977
- Park Arenberg 1e herziening
- Part. Herziening UP Zorgvliet
- Planetenbaan 1967
- Rading West 1984
- Spoorlaan 1960
- Sportpark Noordweg 1987
- Sportpark Weltevreden 1981
- Steenen Camer
- Tuinstraat 1987
- UP 1936
- UP in Hoofdzaak 1957
- UP in hoofdzaak 1957, 2e wijziging
- Utrechtseweg 1981

Utrechtseweg 1981, eerste herziening
Weltevreden 1971
Weltevreden 1971, 1e wijziging
Weltevreden Biltse Rading 1995
Westbroek-Achttienhoven 1973
Zorgvliet

Bijlage 2 Overzicht vigerende bestemmingsplannen behorende bij artikel IV tot en met IX

Bieshaar Groenewegen 1979:*

artikel 11 lid 2 onder b.1 t/m 9, artikel 11 lid 4b en artikel 24 lid g vervallen.

Bilthoven Centrum II 1971:*

artikel 12 lid 2 onder 1 a en b en artikel 12 lid 2 onder 2 t/m 5 vervallen.

Bilthoven Noord 1963:**

artikel 6 lid 3 t/m 6 en artikel 8 lid 1 t/m 3 vervallen.

Bilthoven Noord 1984:*

artikel 7 lid 2 onder d, artikel 10 lid 2 onder c, artikel 18 lid 2 onder b. 1 t/m 7 en onder b. 9 t/m 11, artikel 18 lid 4b en artikel 27 lid g vervallen.

Bilthoven Noord Ensahterrein 1994:*

artikel 4 lid 2b en artikel 7 lid g vervallen.

Bilthoven Noord Panta Rhei:*

artikel 9 lid 3 onder h en onder i, vervallen. Artikel 9 lid 3 onder j: het woord 'bijgebouwen' in de aanhef, bij het 2e streepje en onder k vervalt.

Bilthoven Noord Zonneheuvel:

artikel 2 lid 2b en artikel 3 b lid 2 onder b.1 t/m 4 vervallen.

Bilthoven Zuid 1981:*

artikel 13 lid 2 onder b. 1 t/m 10 vervallen.

Bilthoven Zuid 1981, 1e herziening:*

artikel 4 lid 2b, artikel 7 lid 2 onder b.1 t/m 7, artikel 7 lid 4b en artikel 15 lid e vervallen.

Blauwkapelseweg 1961:**

artikel 4 lid 2 t/m 5 vervallen.

Blauwkapelseweg 2e wijziging:**

artikel 4 lid 2 t/m 5 vervallen.

Brandenburg West:*

artikel 12 lid 2b, artikel 12 lid 4 en artikel 28 lid g vervallen.

Brandenburg West, 1e herziening:*

artikel 5 lid 2 onder b t/m g vervallen.

De Akker 1979:*

artikel 9 lid 2, artikel 13 lid 2 onder b.1 t/m 5 en onder b.7 t/m 10, artikel 13 lid 4 en artikel 24 lid f vervallen.

De Geer-Kloosterpark:*

artikel 4 lid 2 onder b.1 t/m 9 en artikel 4 lid 4b vervallen.

Groenekan 1977:*

artikel 6 lid 3: 'achter' bij het woord achtergevel vervalt. Artikel 13 lid 2 onder b.1 t/m 6 en artikel 32 lid 1 onder g vervallen.

Hessenweg 1984:*

artikel 3 lid 2b, artikel 5 lid 2 onder b.1 t/m 7, artikel 5 lid 4b en artikel 21 lid g vervallen.

Hollandsche Rading 1974:*

artikel 5 lid 2b, lid 3b en lid 4 en artikel 8 lid 2 onder b.1 t/m 6 vervallen.

Hollandsche Rading 1974, 1e herziening:*

artikel 3 lid 2 onder b en c, artikel 3 lid 3b, artikel 4 lid 2b en artikel 8 lid d vervallen.

Hollandsche Rading 1974, 2e herziening:*

artikel 8 lid 2 onder b.1 t/m 6, artikel 5 lid 2b, artikel 5 lid 3b, artikel 5 lid 4 en artikel 23 lid 1 onder g vervallen.

Hollandse Rading II:**

artikel 3 lid 2c vervalt. Artikel 3 lid 4 a 'met inachtneming t/m c5' vervalt. Artikel 3 lid 4d 'en/of de daarbijbehorende bijgebouwen' vervalt. Artikel 4 lid 4d4 'inclusief bijgebouwen' vervalt.

Hooge Kamp 1991:

artikel 4 lid 3 onder f t/m h en artikel 4 lid 4 vervallen.

Huydecoperweg 1976:*

artikel 5 lid 3, artikel 7 lid 2b en artikel 11 lid f vervallen.

Jagtlust 1989:**

artikel IV lid 2 onder b en artikel IV lid 4 onder a 'b4' vervallen.

La Plata van Heemstrakwartier 1978:*

artikel 7 lid 2b, artikel 9 lid 2b, artikel 9 lid 5 en artikel 18 lid g vervallen.

Landelijk Gebied 1985, herziening 1994:*

artikel 13 lid 2 onder b.1 t/m 7, b.9 en b.12 en artikel 13 lid 4a vervallen.

Maartensdijk Dorp 1996:*

artikel 4 lid 2c, artikel 4 lid 2 d onder 1 'achter-', lid 2 d onder 3 en onder 8 en artikel 4 lid 5 onder b en c vervallen

Nieuwstraat e.o. 1987:*

artikel 5 lid 2 onder b.1 t/m 7, artikel 5 lid 2 onder c, artikel 5 lid 4b en artikel 19 lid f vervallen.

Paltzerweg 1977:*

artikel 8 lid 2b, artikel 8 lid 3a en artikel 20 lid g vervallen.

Park Arenberg 1977:*

artikel 5 lid 2b, artikel 10 lid 2 onder b.1 t/m 6, artikel 10 lid 3 en artikel 23 lid g vervallen.

Park Arenberg 1e herziening:*

artikel II vervalt.

Part. Herziening UP Zorgvliet:**

artikel 3 lid D en lid E vervallen.

Rading West 1984:*

artikel 3 lid 2 onder a2 en artikel 3 lid 4c vervallen.

Spoorlaan 1960:**

artikel 5 en artikel 6 3e lid vervallen.

Sportpark Noordweg 1987:*

artikel 6 lid 2b, artikel 6 lid 3a en artikel 22 lid g vervallen.

Steenen Camer:**

artikel 5 en artikel 8 lid 2 vervallen.

Tuinstraat 1987:*

artikel 3 lid 2b, artikel 4 lid 2 onder b.1 t/m 11 en artikel 4 lid 4b vervallen.

UP 1936:**

artikel 6 lid 1 'woning' vervalt.

Utrechtseweg 1981:*

artikel 4 lid 2b, artikel 6 lid 2 onder b.1 t/m 9, artikel 6 lid 4a en artikel 24 lid f vervallen.

Weltevreden 1971:*

artikel 12 lid 2b en artikel 28 lid 1f vervallen.

Weltevreden 1971, 1e wijziging:*

artikel 5 lid 2b en artikel 11 lid f vervallen.

Westbroek-Achttienhoven 1973:*

artikel 12 lid 2 onder b.1 t/m 6 vervalt.

Royal Haskoning
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Utrecht
Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
e-mail
info@utrecht.royalhaskoning.com

projectnummer
7D0083

opdrachtgever
gemeente De Bilt

projectleider
Anke van Vliet

*Bestemmingplan
Parapluregelingen
V07*

*Vastgesteld d.d.
25 september 2003
door de gemeenteraad*