

De Leyen Jan Steenlaan 2000

Deelgebied 3

PLANREGELS



BügelHajema

Plek voor ideeën

Inhoudsopgave

Voorschriften

1.	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	3
Artikel 3.	Anti-dubbeltelbepaling	4
Artikel 4.	Beschrijving in hoofdlijnen	4
2.	Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 5.	Woondoeleinden	9
Artikel 6.	Centrumdoeleinden	11
Artikel 7.	Maatschappelijke doeleinden	11
Artikel 8.	Verkeersdoeleinden	12
Artikel 9.	Verblijfsdoeleinden	13
Artikel 10.	Groenvoorzieningen	13
3.	Overige bepalingen	15
Artikel 11.	Algemene vrijstellingsbepaling	15
Artikel 12.	Wijzigingsbevoegdheid	15
Artikel 13.	Procedureregels	16
Artikel 14.	Gebruiksbeepaling	16
Artikel 15.	Overgangsbepalingen	17
Artikel 16.	Strafbepaling	17
Artikel 17.	Titel	18
Bijlage 1	Stedebouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening	
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|--|---|---|
| a. aan huis verbonden beroep | : | de uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten; |
| b. bebouwingskarakteristiek | : | de hoogte van de hoofdgebouwen, de situering daarvan ten opzichte van de openbare weg, de mate van aaneenbouwen en/of de onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen en de bouwmassa van de hoofdgebouwen ten opzichte van het bouwperceel; |
| c. bestaande achtergevel | : | de achtergevel zoals deze bij de bouw van de betrokken woning is gerealiseerd; |
| d. bestaand bouwwerk/bestaande vestiging | : | een bouwwerk/vestiging, dat/die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaat, dat/die of in uitvoering is of dat/die na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een bouwvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd; |
| e. bestemmingsgrens | : | een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak; |
| f. bestemmingsvlak | : | een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming; |
| g. bouwlaag | : | een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder; |
| h. bouwperceel | : | een aangesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten; |
| i. 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; |
| j. buurtontsluitingsweg | : | een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van een buurt; |
| k. bijgebouw | : | een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat in door zijn constructie of afmetingen ongeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw; |
| l. bijzondere woonvorm | : | woonruimte, waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een |

m. detailhandel	:	bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening; het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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, geen horeca zijnde;
n. gebouw	:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
o. hoofdgebouw	:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
p. hoogtescheidingslijn	:	een op de kaart binnen een bestemmingsvlak aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van dat vlak waarop verschillende (goot)hoogten toelaatbaar zijn;
q. horeca	:	het bedrijfsmatig (nagenoeg) volledig gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken of het exploiteren van de zaalaccommodatie;
r. maatschappelijke doeleinden	:	het openbaar bestuur, medische, sociale, culturele, educatieve en daarmee gelijk te stellen diensten;
s. maatschappelijke dienstverlening	:	voorzieningen op het gebied van dienstverlening welzijn, gezondheidszorg, kunst en cultuur;
t. onderkomens	:	voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - voer-, vaar- en vliegtuigen, arken, caravans en livingvans alsook tenten;
u. parcellering	:	de indeling van de straatwand, bepaald door de breedte van de individuele panden c.q. de perceelsbreedte;
v. peil	:	de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;
w. perceelsgrens	:	de grens van een bouwperceel;
x. het plan	:	het bestemmingsplan "De Leyen/Jan Steenlaan 2000;
y. de plankaart	:	de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer A0026 d.d. december 2000;
z. prostitutie	:	het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;
aa. prostitutiebedrijf	:	een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;
aa.1. seksinrichting	:	een voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal,

- seks theater, een parenclub, een escortbedrijf en een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
- aa.2. seksbioscoop/ -theater : een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin voorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- aa.3. seksautomatenhal : een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- aa.4. escortbedrijf : het bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, aanbieden van prostitutie die elders wordt uitgeoefend;
- bb. uitbouw : een aan een hoofdgebouw aangebouwd bouwwerk dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;
- cc. voorgevel : de (evenwijdig) aan een weg gelegen en naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;
- dd. voorgevelrooilijn : een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;
- ee. vrijstaand hoofdgebouw : een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw
- ff. woning : een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

2. Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij het toepassen van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. oppervlakte van een gebouw : tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- b. hoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;
- c. goothoogte van een gebouw : vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks verticaal gevelvlak. Boven de maximaal toegestane goothoogte is toegestaan:
- a. (gedeelte) hellende dakvlakken;
 - b. maximaal één extra bouwlaag, mits:
 1. de maximale toegestane hoogte niet wordt overschreden;

2. de bouwlaag gerealiseerd wordt binnen de hoeken van 60 graden getrokken vanaf de maximaal toegestane goothoogte aan de voorgevel en achtergevel;
- | | | | |
|----|--|---|--|
| d. | afstand tot de perceelsgrens | : | tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is; |
| e. | bebouwingspercentage | : | de op de plankaart of in de voorschriften aangegeven bebouwingspercentages worden berekend over het gehele terrein met de desbetreffende bestemming en gelden zowel voor elk aaneengesloten gebied met een gelijklopende bestemming als voor elk afzonderlijk bouwperceel; |
| f. | lengte, breedte en diepte van een gebouw | : | tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren); |
| g. | vloeroppervlakte van woningen | : | de oppervlakte van de voor bewoning bestemde vertrekken, waaronder mede wordt verstaan verblijfsruimten. Niet meegerekend worden verkeersruimten, toiletten, douche- en badruimten, alsmede ingebouwde bergingen. |
2. De in lid sub b genoemde antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ongeschikte dakopbouwen mogen de maximum goothoogte met niet meer dan 3 m overschrijden.

Artikel 3. Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het bestemmingsplan de in het plan aangegeven doeleinden worden nagestreefd:

I. Algemeen

Het beleid in dit plangebied is gericht op:

1. Het behoud en de versterking van de ruimtelijke karakteristiek, zoals deze voor het gehele plangebied tot uitdrukking komt in het groene karakter, dat wordt gevormd door het kruis van oorspronkelijke agrarische lanen en bospaden met beplanting, nu in gebruik als fietslanen.
2. Alle maatregelen en ontwikkelingen zullen moeten bijdragen aan het behoud en/of de versterking van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek.

II. Ruimtelijk

1. Verdichting in de vorm van aanvullende woningbouw is slechts toegestaan ter plaatse van de nadere aanduiding "bestaande bouwmogelijkheid voor maximaal 5 woningen".
2. In dit artikellid is aangegeven welke elementen op het schaalniveau van het plangebied van belang zijn voor de samenhang daarvan:

Randen

- a. De westrand wordt gevormd door de landschappelijk waardevolle rand, die vooral bestaat uit bos.
Het karakter van deze rand dient te worden gehandhaafd en/of versterkt door middel van:
 - intact laten van de bosrand;
 - a-symmetrie in de profielen van bebouwing, verharding en groen;
 - openhouden van de groene uitlopers van het buitengebied en daarmee van de doorzichten naar het aangrenzende bosgebied.
- b. De zuidrand wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Deze dient ruimtelijk te worden benadrukt door middel van:
 - aanbrengen/handhaven van een duidelijk onderscheid tussen de verschillende spoorwegkruisingen in bebouwing, beplanting en verharding;
 - handhaven/versterken van de groene zoom langs de spoorlijn als groene buffer en uitloper van het buitengebied.

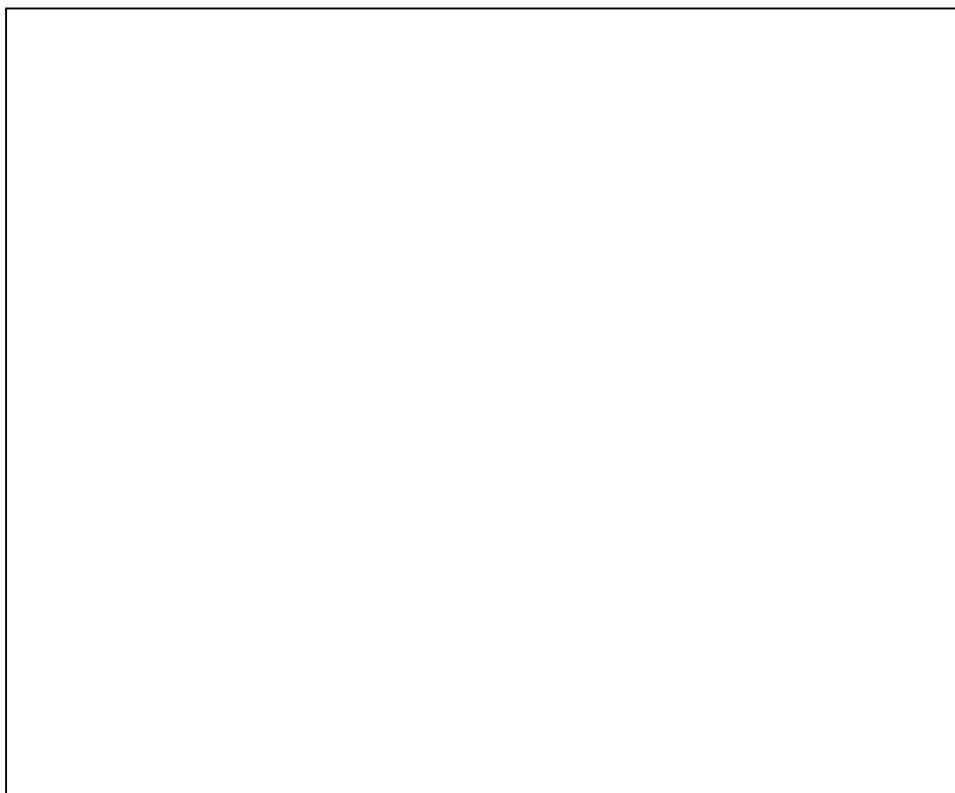
Lijnen

- c. De lijnen worden gevormd door routes die historische, actuele en/of toekomstige betekenis hebben op het schaalniveau van het plangebied. Het karakter van de lijnen dient te worden gehandhaafd en/of versterkt door middel van:
 - meer continu vormgeven van de profielen van de twee ontsluitingslussen van het gebied;
 - aanbrengen van ruimtelijke verbeteringen in de vorm van een consequente profielindeling van de wegen met een doorstroombaan;
 - handhaven en zichtbaar houden van de oorspronkelijke agrarische lanen (nu beboste fietslanen door het woongebied);
 - handhaven en waar mogelijk versterken van het groen in de wijk dat het karakter van een bosplantsoen heeft.

Structuren en bebouwingskenmerken

- d. In het plangebied zijn verschillende deelgebieden met een duidelijk te onderscheiden bouwvorm en inrichting van de openbare ruimte te onderscheiden. Het karakter van de deelgebieden dient te worden gehandhaafd en/of versterkt door middel van:
 - het op elkaar afstemmen van beplanting, verharding en bebouwingsvormen binnen de onderscheiden deelgebieden en deze tussen de onderscheiden deelgebieden te laten contrasteren.

Het specifieke karakter van elk der deelgebieden zoals aangegeven op de onderstaande afbeelding, dient als volgt nader te worden beschermd in het kader van het bestemmingsplan:



- gebied a.:
 - handhaven van de traditionele verkaveling met open bouwblokken;
 - handhaven van de begrenzingen en omsluitingen van de openbare ruimte door bebouwingswanden;
- gebied b.:
 - handhaven en versterken van de haakvormige en meanderende bouwblokken;
- gebied c.:
 - handhaven van de strokenbouw met asymmetrische pannendaken;
- gebied d.:
 - handhaven van de stempelverkavelingen met ringvormige ontsluitingswegen;
- gebied e.:
 - handhaven van de korte rijtjes met symmetrische kappen en ringvormige ontsluitingswegen;
- gebied f.:
 - handhaven van de korte rijtjes met symmetrische kappen en de hoven;
- gebied g.:
 - handhaven van de stempelverkavelingen;
- gebied h.:
 - handhaven van de kasteelachtige bouwvorm, omgeven door ruim openbaar groen;
- gebied j.:
 - handhaven van de verspreid in het gebied voorkomende vrijstaande en geschakelde woningen;
- gebied k.:
 - handhaven van de verspreid in het gebied voorkomende vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

III. Functioneel

1. Het beleid is er op gericht om de overwegende woonfunctie van het plangebied te handhaven en de mate van functiemenging zo veel mogelijk te beperken.
2. In een woning is een aan huis verbonden beroep daarom alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. De activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt;
 - b. De activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze voorschriften deeluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten medewerking wordt verleend;
 - c. De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - d. De activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;

- e. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

IV. Verkeer, parkeren en groen

1. Voor zover op de plankaart dwarsprofielen zijn aangegeven, mag de inrichting van de wegen niet afwijken van de aangegeven inrichting; plaatselijke overschrijdingen ten behoeve van kruispunten, parkeerplaatsen, bushaltes en in- en uitvoegstroken zijn toegestaan.
2. Ter plaatse van de nadere aanduiding "verbinding verkeer" op de plankaart dient de bestaande verkeersverbinding te worden gehandhaafd.
3. Binnen de bestemmingen, waarin groenvoorzieningen zijn toegestaan en in de bestemming Groenvoorziening mogen speelvoorzieningen worden gerealiseerd.
4. Binnen de bestemming Verblijfsdoeleinden dienen, waar mogelijk, groenvoorzieningen te worden gerealiseerd. Binnen deze groenvoorzieningen zijn speelvoorzieningen toegestaan.
5. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden dienen eveneens, waar mogelijk, groenvoorzieningen te worden gerealiseerd.
6. Parkeren dient, waar daartoe de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn, te geschieden op eigen terrein. In de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Centrumdoeleinden kunnen Burgemeester en wethouders dan ook nadere eisen stellen aan de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl zij in de bestemming Woondoeleinden nadere eisen kunnen stellen aan het handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein.

V. Onderkeldering

De planvoorschriften inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat onderkeldering van bebouwing en het daarbij behorende perceel slechts door middel van een vrijstelling door Burgemeester en wethouders kan worden toegestaan, tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die bovengronds is toegestaan. Onderkeldering mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.

2. Bestemmingsbepalingen

Artikel 5. Woondoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woningen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden;
 - d. parkeergelegenheid (op eigen terrein).

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. per bestemmingsvlak mogen, met uitzondering van de nader op plankaart aangeduide bouwmogelijkheid voor maximaal 5 woningen, niet meer hoofdgebouwen worden gerealiseerd dan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaan;
 - b. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte; de goothoogte van de sub a bedoelde nieuwe hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 - c. de hoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte;
 - d. ter plaatse van de nadere aanduiding "V" op de plankaart mogen de hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand of half vrijstaand worden gebouwd;
 - e. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 - f. ten behoeve van ondergeschikte uitbreidingen op de begane grond van een hoofdgebouw, zoals erkers en toegangen, mag de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1 meter worden overschreden, terwijl de hoogte van deze ondergeschikte uitbreiding niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - g. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande diepte; bij de sub a bedoelde bouwmogelijkheid mag de diepte niet meer bedragen dan 13 meter bij halfvrijstaande woningen en 15 meter bij vrijstaande woningen;
 - h. uitbreiding van hoofdgebouwen 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;
 4. de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 8 meter bedragen;
 - i. behoudens het bepaalde sub h mag op een afstand van tenminste 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw maximaal 15% van een bouwperceel met bijgebouwen worden bebouwd, een en ander:
 1. met een maximum van 24 m² bij bouwpercelen kleiner dan 200 m²;
 2. met een maximum van 36 m² bij bouwpercelen groter dan 200 m² maar kleiner dan 300 m²; en
 3. met een maximum van 50 m² bij bouwpercelen groter dan 300 m²;

bestaande bijgebouwen, waarvan de situering niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, mogen op die plaats worden gehandhaafd en herbouwd;

- j. 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;
- k. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 3 meter te bedragen bij vrijstaande hoofdgebouwen.

Vrijstelling

- 3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub e voor een ander beloop van voorgevelrooilijnen, indien uit ingekomen bouwaanvragen blijkt dat een andere verkaveling gewenst is en door de gewijzigde ligging van de voorgevelrooilijnen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

Nadere eisen

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:
 - a. de situering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek en parcellering van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. de situering van hoofd- en 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;
 - c. het handhaven van de parkeergelegenheid op het betreffende perceel.

Afstemming

- 5. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 6. Centrumdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Centrumdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. maatschappelijke dienstverlening;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. de gronden mogen worden bebouwd tot ten hoogste 70%;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,50 meter;
 - c. de hoogte van gebouwen mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 7 meter voor palen en masten;
 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a voor een bebouwingspercentage tot 100%, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast en met dien verstande dat ten behoeve van detailhandel maximaal 70% van de gronden mag worden bebouwd.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Afstemming

5. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 7. Maatschappelijke doeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke doeleinden;
 - b. wonen in bijzondere woonvormen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden;
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding f op de plankaart uitsluitend voor een fietsenstalling en parkeerruimte.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebouwd tot ten hoogste 40%, met dien verstande, dat ten behoeve van wonen en andere geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder niet mag worden gebouwd tussen de op plankaart aangegeven geluidcontour en de Jan van Eycklaan;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a mogen de gronden met de nadere aanduiding f worden bebouwd tot ten hoogste 15%;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de hoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 meter voor palen en masten;
 - 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vrijstelling

- 3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a voor een hoger bebouwingspercentage, mits op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

Nadere eisen

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, indien dit noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en/of de bebouwingskarakteristiek en parcellering van de omgeving, alsmede aan de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Afstemming

- 5. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 8. Verkeersdoeleinden

Doeleindenomschrijving

- 1. De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. verkeerswegen;
 - b. langzaam verkeersvoorzieningen;
 - c. parkeerplaatsen;
 - d. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen.

Bebouwingsvoorschriften

- 2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 10 m voor palen en masten;
 - b. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afstemming

- 3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 9. Verblijfsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ontsluitingswegen;
 - b. parkeergelegenheid;
 - c. groen- en speelvoorzieningen;
 - d. voet- en fietspaden.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 sub a t/m d bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 7 m voor palen en masten;
 - b. 5 m voor speelvoorzieningen;
 - c. 3 m voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Afstemming

3. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 10. Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. waterpartijen;
 - e. bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
 - f. bos ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 7 meter voor palen en masten;
 - b. 5 meter voor speelvoorzieningen;
 - c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aanlegvergunning

3. Het is verboden op of in de gronden nader aangeduid als bos zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het vellen of rooien van houtgewas;
 - d. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
4. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het boskarakter en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
5. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. werken of werkzaamheden, behorend bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
 - c. werken of werkzaamheden die, gelet op de in de doeleindenomschrijving opgenomen doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis moeten worden beschouwd.

Afstemming

6. Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften van toepassing.

3. Overige bepalingen

Artikel 11. Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan, indien het betreft:

- a. het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregelen meetstations, telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 50 m³ en de hoogte ervan niet meer zal bedragen dan 3,50 meter;
- b. het overschrijden van de bepalingen inzake goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. het overschrijden van de in de voorschriften genoemde maximum hoogte ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de feitelijke hoogte met niet meer dan 5 meter wordt overschreden;
- e. overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de plankaart, met ten hoogste 1,50 meter door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, toegangen, lifthuizen en dergelijke;
- f. geringe afwijkingen van de bepalingen opgenomen in deze voorschriften inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woningen toegestane bijgebouwen, voorzover zulks in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen vrijstelling van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden verleend op basis van het bepaalde onder b van dit artikel;
- g. geringe afwijkingen van het beloop van een weg, groenstroken of de begrenzing van bestemmingen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwerkelijking van het van het plan gewenst of noodzakelijk zijn en mits de afwijkingen, ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 meter bedragen;
- h. 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 40 meter;
 2. de hoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 3. plaatsing op woongebouwen is niet toegestaan.

Artikel 12. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 13 opgenomen procedureregels, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van de gronden gelegen binnen het op de plankaart aangegeven wijzigingsgebied in de bestemming Spoorwegdoeleinden, waarbij de volgende bestemmingsregeling (artikel 10A) van toepassing is:

Artikel 10A Spoorwegdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. *De op de plankaart voor Spoorwegdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
 - a. *het railverkeer;*
 - b. *een stationsgebouw;*
 - c. *ontsluitingswegen;*
 - d. *parkeergelegenheid;*
 - e. *voet- en fietspaden;*
 - f. *groenvoorzieningen.*

Bebouwingsvoorschriften

2. *Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *de gronden mogen worden bebouwd tot ten hoogste 40%;*
 - b. *de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;*
 - c. *de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:*
 1. *10 meter voor palen en masten;*
 2. *3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

Artikel 13. **Procedureregels**

Bij toepassing van de in artikel 12 genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 14. **Gebruiksbepalng**

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend te (laten) gebruiken.
2. Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:
 - a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - c. uitstallings- of opslagplaats, dan wel stand- of ligplaats voor onderkomens.
3. Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in lid 1 wordt tevens verstaan:
 - a. een gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel;
 - b. een gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of voor bewoning;
 - c. een gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.
4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere oude bouwmaterialen op gronden waarop

of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 15. Overgangsbepalingen

Bouwen

1. a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening, 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 teniet is gedaan, mag geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens 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 mag worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Gebruik

2. Het gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Artikel 16. Strafbepaling

Overtreding van de bepaling vervat in artikel 10 lid 3, artikel 14 lid 1 t/m 3 en artikel 15 lid 2, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 17. Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan "De Leyen/Jan Steenlaan 2000".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad der gemeente
De Bilt, op 14 december 2000.

de secretaris,

de voorzitter,

Zandvoort
Ordering & Advies

Utrecht
Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
e-mail zandvoort@zoa.nl

Enschede
(053) 4830120

Maastricht
(043) 3566270

projectnummer
A0026

opdrachtgever
Gemeente De Bilt

projectleider
Anke van Vliet