

VOORSCHRIFTEN.

INHOUD VOORSCHRIFTEN UITWERKINGSPLAN
"HOOFDCENTRUM H 1 (GEDEELTELIJK)".

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1 Algemene bepalingen.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 2 Centrumvoorzieningen en woondoeleinden.

Artikel 3 Centrumvoorzieningen/detailhandel.

Artikel 4 Woondoeleinden.

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden G.

Artikel 6 Maatschappelijke- en woondoeleinden.

Artikel 7 Service-station.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden.

HOOFDSTUK III SLOTBEPALING.

Artikel 9 Titel.

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1 Algemene bepalingen.

Voor dit uitwerkingsplan gelden:

- a. voorzover van toepassing de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Leusden-centrum 2e fase", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 april 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 april 1978;
- b. de hierna volgende voorschriften, welke een uitwerking vormen van artikel 16 van het onder a. genoemde bestemmingsplan;
- c. de volgende begripsbepalingen:
 - het plan : het uitwerkingsplan "Hoofdcentrum H1 (gedeeltelijk)";
 - de kaart : de kaart die deeluitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt;
 - bebouwings- het percentage toegestane bebouwing, berekend percentage: over de oppervlakte van de bestemming.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 2 Centrumvoorzieningen en woondoeleinden.

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Centrumvoorzieningen en woondoeleinden", mogen worden gebruikt voor centrumvoorzieningen en woondoeleinden met de daarbij behorende gebouwe en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van:
 - winkels en daarbij behorende ruimtes, zoals kantoor- en opslagruimtes;
 - horecabedrijven en daarbij behorende ruimtes, zoals kantoor- en opslagruimtes;
 - kantoren;
 - ambachtelijke en verzorgende bedrijven;
 - woondoeleinden;
 - bijgebouwen bij woningen;
 - trappenhuisen;
 - bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals erfafscheidingen, trappen, hellingbanen, met dien verstande, dat:
 - a. de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen begane grond" niet door de bebouwing op de begane grond mogen worden overschreden;
 - b. de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen verdiepingen" niet door de bebouwing op de eerste en hoger gelegen verdiepingen mogen worden overschreden;
 - c. daar waar op de kaart de aanduiding "voorgevel-zône" is opgenomen de voorgevels van de gebouwen op de begane grond over een breedte van ten hoogste twee-derde van de werkelijke gevelbreedte op de "bebouwingsgrenzen begane grond" mogen worden gebouwd;
 - d. de op de kaart aangegeven aantallen bouwlagen en bebouwing-hoogtes niet mogen worden overschreden;
 - e. winkels en daarbij behorende ruimtes en horeca-bedrijven en daarbij behorende ruimtes uitsluitend op de begane grond mogen worden gebouwd;
 - f. kantoren en ambachtelijke of verzorgende bedrijven zowel op de begane grond als op de verdiepingen mogen worden gebouwd;
 - g. woningen, bijgebouwen bij woningen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming zowel op de eerste als de hoger gelegen verdiepingen mogen worden gebouwd;
 - h. in afwijking van het onder b. bepaalde bijgebouwen bij woningen, trappenhuisen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming buiten de "bebouwingsgrenzen verdiepingen" mogen worden gebouwd;
 - i. bijgebouwen bij woningen, zoals bergingen, geen grotere oppervlakte dan 10M² per woning en geen grotere hoogte dan 3M mogen hebben en kleine bouwwerken voor het onderdak brengen van huisdieren of opbergen van bijvoorbeeld tuinmeubilair geen grotere inhoud dan 6M³ per woning en geen grotere hoogte dan 2.50M mogen hebben;

- j. bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals afscheidingen, geen grotere hoogte dan 2M. mogen hebben;
- k. in afwijking van het hiervoor bepaalde op de verdiepingen bouwwerken ten behoeve van technische installaties, zoals koel-, verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, mogen worden gebouwd,

en mogen overkappingen, galerijen, onderdoorgangen, luifels, trappen, hellingbanen en bouwwerken ter ondersteuning van hoger gelegen bouwlagen worden gebouwd met zoodanige overschrijding van bebouwingsgrenzen en mogen gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van de bestemming, zoals verhardingen, terrassen, bloembakken, keermuurtjes en verlichtingsarmaturen worden gerealiseerd.

Artikel 3 Centrumvoorzieningen/Detailhandel.

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Centrumvoorzieningen/Detailhandel", mogen worden gebruikt voor winkelvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend winkels en daarbij behorende ruimtes, zoals kantoor- en opslagruimtes, worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen begane grond" niet door de bebouwing op de begane grond mogen worden overschreden;
 - b. de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen verdiepingen" niet door de bebouwing op de verdieping mogen worden overschreden;
 - c. de op de kaart aangegeven aantallen bouwlagen en bebouwingshoogtes niet mogen worden overschreden;
 - d. op de verdieping(en) geen, voor het publiek al of niet toegankelijke, winkelruimte mag worden gerealiseerd, en mogen overkappingen, galerijen, onderdoorgangen, luifels, trappen en bouwwerken ter ondersteuning van hoger gelegen bouwlagen worden gerealiseerd met zonnodige overschrijding van de bebouwingsgrenzen en mogen gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van de bestemming, zoals verhardingen, bloembakken, keermuurtjes en verlichtingsarmaturen worden gerealiseerd.

Artikel 4 Woondoeleinden.

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Woondoeleinden" mogen worden gebruikt voor woondoeleinden met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend eengezinshuizen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- worden gebouwd met dien verstande, dat:
 - a. de eengezinshuizen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen begane grond" mogen worden gebouwd;
 - b. ten hoogste zes aaneengesloten eengezinshuizen mogen worden gebouwd;
 - c. de op de kaart aangegeven aantallen bouwlagen en bebouwingshoogtes niet mogen worden overschreden;
 - d. de eengezinshuizen dienen te worden voorzien van een kap waarvan de helling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - e. buiten de "bebouwingsgrenzen begane grond" bergingen, tot een oppervlakte van 10M² per woning en een hoogte van 3m en kleine bouwwerken voor het onderdak van huisdieren en/of opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschappen, tot een inhoud van 6M³ per woning en een hoogte van 2.50m, mogen worden gebouwd;
 - f. buiten de "bebouwingsgrenzen begane grond" voorts afscheidingen, pergola's en dergelijke bouwwerken -geen gebouwen zijnde- , tot een hoogte van 2m. mogen worden gebouwd,
en mogen ongebouwde voorzieningen ten dienste van de bestemming, zoals verhardingen en tuinen, worden aangelegd.

Artikel 5 Maatschappelijke Doeleinden G.

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Maatschappelijke Doeleinden G" mogen worden gebruikt voor welzijnsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen begane grond" mogen worden gebouwd;
 - b. de op de kaart aangegeven aantallen bouwlagen en bebouwingshoogtes niet mogen worden overschreden;
 - c. de gebouwen dienen te worden voorzien van een kap waarvan de helling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - d. de hoogte van bouwwerken -geen gebouwen zijnde- niet meer dan 2m. mag bedragen,en mogen gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten dienste van de bestemming, zoals verhardingen, tuinen, bloembakken, keermuurtjes en verlichtingarmaturen, worden gerealiseerd.

Artikel 6 Maatschappelijke- en woondoeleinden.

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Maatschappelijke- en woondoeleinden" mogen worden gebruikt voor doeleinden van dienstverlening van overheidswege en woondoeleinden met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen begane grond" niet door de bebouwing op de begane grond mogen worden overschreden;
 - b. de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen verdiepingen" niet door de bebouwing op de verdiepingen mogen worden overschreden;
 - c. de op de kaart aangegeven aantallen bouwlagen en bebouwingshoogtes niet mogen worden overschreden;
 - d. de gebouwen voor doeleinden van dienstverlening van overheidswege uitsluitend op de begane grond mogen worden gerealiseerd;
 - e. bijgebouwen bij woningen, zoals bergingen, geen grotere oppervlakte dan 10M² per woning en geen grotere hoogte dan 3m mogen hebben en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- zoals afscheidingen, geen grotere hoogte dan 2m. mogen hebben;
 - f. in afwijking van het onder a. bepaalde buiten de "bebouwingsgrenzen begane grond" een overkapping ten behoeve van een fietsenstalling mag worden aangebracht, en mogen overkappingen, galerijen, onderdoorgangen, luifels, trappen en bouwwerken ter ondersteuning van hoger gelegen bouwlagen worden gerealiseerd met zonnodige overschrijding van de bebouwingsgrenzen en mogen gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten dienste van de bestemming, zoals verhardingen, bloembakken, keermuurtjes en verlichtingsarmaturen worden gerealiseerd.

Artikel 7 Service-station.

1. De gronden op de kaart bestemd voor "Service-station" mogen worden gebruikt voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen en aanverwante artikelen en accessoires voor motorvoertuigen alsmede een auto-wasserette met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven "bebouwingsgrenzen begane grond" mogen worden gebouwd;
 - b. de op de kaart aangegeven bebouwingshoogtes niet door de gebouwen mag worden overschreden;
 - c. buiten de "bebouwingsgrenzen begane grond" aftappunten voor motorbrandstoffen, lucht en water en een luifel of overkapping met een bouwhoogte van ten hoogste 5.50m. mogen worden gebouwd;
 - d. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet door de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de luifel of overkapping mag worden overschreden,en mogen gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten dienste van de bestemming, zoals verhardingen, bloembakken, keermuurtjes en verlichtingsarmaturen, worden gerealiseerd.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden.

1. De gronden op de kaart bestemd voor "Verkeersdoeleinden" mogen worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterpartijen met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen, zulks met inachtneming van hetgeen in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals:
 - wachthuisjes voor de middelen van openbaar vervoer;
 - telefooncellen;
 - transformatorhuisjes;
 - gasmeeet- en regelkasten;
 - kiosken;
 - trappen;
 - liftgebouwen;
 - hellingbanen;
 - luifels;
 - lichtmasten;
 - reclameborden en -zuilen;
 - bruggen,met dien verstande, dat:
 - a. van enig gebouw de oppervlakte niet meer dan 10M² en de hoogte niet meer dan 3m. mag bedragen;
 - b. in afwijking van het onder a. bepaalde, de hoogte van liftgebouwen niet meer dan 6m. mag bedragen.

6. Toelichting op de voorschriften

In artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is geregeld, dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders dat plan, waarmee dan een globaal plan wordt bedoeld, moeten uitwerken. In dit artikel is tevens bepaald, dat uitgewerkte voorschriften worden geacht deel van dat globale bestemmingsplan uit te maken.

De uitgewerkte voorschriften dienen dan ook steeds naast de voorschriften van het globale bestemmingsplan, en dan met name artikel 16, te worden gelezen.

In de uitgewerkte voorschriften is dan ook niets meer geregeld over maximale aantallen M2 voor winkels, kantoren, bedrijven en andere voorzieningen, omdat dit alles al in het globale plan is vastgelegd.

In de uitwerking zijn de bouwmassas met hun respectievelijke bestemmingen aangegeven door middel van bebouwingsgrenzen. Hierin is een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de bebouwing op de begane grond en de bebouwing op de hoger gelegen verdiepingen. Deze bebouwingsgrenzen mogen niet door de gebouwen worden overschreden. Uiteraard dient ook de toegestane bouwhoogte te worden vastgelegd. In deze uitwerking is gekozen voor een systeem waarbij per te onderscheiden bouwblok het maximum aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte is aangegeven. Binnen deze maxima zijn alle voorkomende varianten in hoogte en vormgeving van de massa mogelijk.

De uitwerking biedt geen ruimte voor uitbreidingen op de begane grond.

Wel zijn de voorschriften en kaart zodanig opgezet, dat onderlinge functie-verschuivingen mogelijk zijn. Vooral in een hoofdcentrum, met z'n veelheid en verscheidenheid van functies, moet een stuk flexibiliteit aanwezig zijn, overigens zonder dat dit koste van de rechtszekerheid mag gaan. De waarborgen daarvoor zijn weer terug te vinden in het globale bestemmingsplan.

Zo mogen functie-verschuivingen niet tot gevolg hebben, dat bijvoorbeeld het aantal M2 winkelvloeroppervlak toeneemt boven hetgeen in het globale plan is toegestaan, immers dat globale plan blijft onverkort van toepassing.

HOOFDSTUK III SLOTBEPALING.

Artikel 9 Titel.

- a. dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald als
"Uitwerkingsplan Hoofdcentrum H 1 (ged.)".

Vastgesteld bij besluit van
burgemeester en wethouders
van 3-1-1905

de secretaris, de burgemeester,
R.J.A. van Gool mr J.W.M. Raciemaker.

goedgekeurd bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Utrecht
van 26 maa-1-1905
afd. SRO, nr. 3RO/754