

3. VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUD</u>			blz.
HOOFDSTUK I		ALGEMENE BEPALINGEN	3
Artikel	1	Begripsbepalingen	3
Artikel	2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK II		BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel	3	Wonen	7
Artikel	4	Erven	9
Artikel	5	Tuinen	10
Artikel	6	Maatschappelijke doeleinden	12
Artikel	7	Wegen	13
Artikel	8	Woonstraten	14
Artikel	9	Fietspaden	15
Artikel	10	Voetpaden	16
Artikel	11	Groen	17
Artikel	12	Natuurgebied	18
Artikel	13	Water	19
HOOFDSTUK III		BEPALINGEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE GROND ANDERS DAN VOOR BEBOUWING	21
Artikel	14	Gebruik van onbebouwde grond	21
HOOFDSTUK IV		BEPALINGEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN BOUWWERKEN	23
Artikel	15	Gebruik van bouwwerken	23
HOOFDSTUK V		BIJZONDERE BEPALINGEN	25
Artikel	16	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	25
Artikel	17	Wijzigingsbevoegdheid (ex art.11 W.R.O.)	26
Artikel	18	Dubbeltelbepaling	27
HOOFDSTUK VI		OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	29
Artikel	19	Overgangsbepalingen	29
Artikel	20	Strafbepaling	30
Artikel	21	Titel	31
BIJLAGE I		Bezwarenprocedure bij het verlenen van vrijstelling	32
BIJLAGE II		Bezwarenprocedure bij wijziging van het plan	33

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 Bestemmingsplan of plan:
Het bestemmingsplan "Zwanenburg 1990" zoals vervat in deze voorschriften en de onder 2 bedoelde kaart.
- 2 De plankaart:
De van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte plankaart.
- 3 Bestaande bouwwerken:
Bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds bestaan, dan wel in uitvoering zijn of kunnen worden genomen, krachtens een verleende of te verlenen bouwvergunning.
- 4 Bouwen:
Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 5 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.
- 6 Gebouw:
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 7 Hoofdgebouw:
Het gebouw, dat door zijn bestemming, karakter, constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw op het bouwperceel valt aan te merken.
- 8 Bijgebouw:
Een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij de woning of het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
- 9 Bebouwing:
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken - geen gebouwen zijnde.
- 10 Bouwperceel:
Een aaneengesloten perceel grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 11 Bebouwingsvlak:
Een door bebouwingsgrenzen omgeven oppervlak op de kaart, waarbuiten volgens het plan geen bebouwing is toegestaan, behoudens overschrijding, die krachtens deze voorschriften is of kan worden toegelaten.
- 12 Bebouwingsgrens:
Een lijn, die blijkens de aanduiding op de kaart en/of blijkens deze voorschriften niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens overschrijding die krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan.
- 13 Bebouwingspercentage:
Het percentage van de oppervlakte van het bebouwingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd, tenzij in de voorschriften anders is vermeld en overigens met inachtneming van het in de voorschriften of op de kaart bepaalde.
- 14 Detailhandel:
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 15 Bestemmingsvlak:
Een door bestemmingsgrenzen omgeven oppervlak op de kaart.
- 16 Oorspronkelijke woning:
De woning, zoals die blijkt de daarvoor in eerste instantie verleende bouwvergunning is gerealiseerd, zonder eventueel nadien gerealiseerde oppervlakte-uitbreidingen en, in het geval van vrijstaande woningen, zonder meerekening van de voor bewoning bedoelde bebouwing welke is gebouwd binnen een afstand van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen van hetzelfde bouwperceel; mocht de bouwvergunning in het ongerede zijn geraakt, dan is voor het bepalen van de oppervlakte van de oorspronkelijke woning maatgevend de op de kaart, op het moment van de vaststelling, als topografische ondergrond voorkomende arcering daarbij rekening houdend met het werkelijk gebruik van de delen der bebouwing op het moment van indiening van een bouwplan in welk kader dat gebruik voor de toetsing van dat bouwplan aan dit plan van belang is.
- 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening:
De Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- 18 Wet Geluidhinder:
De Wet Geluidhinder zoals die luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- 19 Bouwverordening:
De bouwverordening der gemeente Leusden, zoals die luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- 20 Carport:
Een al of niet van een of meer wanden voorziene overkapping ten dienste van de stalling van een motorvoertuig.
- 21 Overkapping:
Een voor mensen toegankelijk bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuning zonder of met ten hoogste één wand.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. Lengte, breedte en diepte van gebouwen:
Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.
- b. Oppervlakte van gebouwen:
De horizontale projectie van alle delen van die gebouwen tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.
- c. Goothoogte van gebouwen:
Van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, tot aan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 1 meter boven of meer dan 1 meter beneden laatstgenoemde hoogte gelegen is.
- d. Inhoud van gebouwen:
Tussen buitenwerkse gevelvlakken en dakvlakken en de bovenzijde van de begane grondvloer, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen en dergelijk.
- e. Hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Van het hoogste punt van die werken aan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar die werken voornamelijk toegankelijk zijn, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 1 meter boven of meer dan 1 meter beneden laatstgenoemde hoogte gelegen is; schoorstenen, luchtkokers, liftschachten en antennes uitgezonderd.
- f. Afmetingen, lengte, diepte en breedte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken horizontaal dan wel verticaal gemeten.
- g. Oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
De horizontale projectie van alle delen van die werken binnen de omtrekslijn.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Wonen

- 1 De op de kaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - woningen;
 - bijgebouwen waaronder overkappingen ten dienste van het wonen;
 - bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van het wonen;
 - tuinen en erven;
 - werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van het wonen.
- 3 Voor het bouwen op of in de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende regels;
 - a. er mag uitsluitend binnen de op de kaart als zodanig aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
 - b. waar op de kaart als code woningtype de letter a is aangegeven mogen alle woningen aaneen worden gebouwd;
 - c. waar op de kaart als code woningtype de letters hv zijn aangegeven mogen niet meer dan twee woningen aaneen worden gebouwd;
 - d. waar op de kaart als code woningtype de letter v is aangegeven mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - e. de goothoogte en hoogte van woningen mag niet meer bedragen dan de goothoogte en hoogte van de oorspronkelijke woning vermeerderd met ten hoogste 1 m, doch in ieder geval niet meer dan een hoogte van 12 m, tenzij op de kaart anders is aangegeven, daarbij rekening houdend met in de bebouwingsvlakken opgenomen hoogtescheidingslijnen;
 - f. op een oorspronkelijk plat afgedekte woning mag een kap met een hoogte van maximaal 4 m worden gebouwd, mits daardoor de hoogte van de woning niet meer dan 12 m gaat bedragen;
 - g. ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel, maar niet meer dan 50 m² per bouwperceel mag worden bebouwd, de oppervlakte van de oorspronkelijke woning en carports niet meegerekend, zulks met inbegrip van de bebouwing die is opgericht op het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming "Erven";
 - h. de afstand van bijgebouwen, waaronder overkappingen, tot het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij deze behoren, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - i. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mag de hoogte van de bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m bedragen;
 - j. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een kap, mag de goothoogte van die bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - k. de hoogte van bouwwerken -geen gebouwen zijnde- alsmede erfafscheidingen, met uitzondering van pergola's, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - l. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 2.20 m bedragen.

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 3, sub e, voor zover betreft de maximale hoogte, aangegeven voor het gedeelte van het bestemmingsvlak met een hoogtscheidingslijn, waarin op de plankaart het cijfer I is aangeduid, ten behoeve van het bouwen tot een hoogte van 6 m;
 - b. lid 3, sub g, ten behoeve van een grotere oppervlakte dan 50 m², met dien verstande, dat dan ten hoogste 80 m² mag worden bebouwd, echter onder handhaving van het percentage van 20;
 - c. lid 3, sub h, ten behoeve van het bouwen tot aan het verlengde van de voorgevel;
- 5 Bij het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in lid 4 kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats, afmetingen en hoogte van gebouwen indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van een gebouw op de belendingen, waaronder op de bezonnings- of uitzichtsituatie.
- 6 Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 gebruik wordt gemaakt, vindt overleg met belanghebbenden plaats, in welk geval de procedure wordt gevolgd als omschreven in bijlage I.

Artikel 4 Erven

- 1 De op de kaart voor "Erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor erven en tuinen bij woningen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - bijgebouwen, waaronder overkappingen, ten dienste van het wonen;
 - bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming;
 - werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van de bestemming.
- 3 Voor het bouwen op of in de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:
 - a. ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel, maar niet meer dan 50 m² per bouwperceel mag worden bebouwd, de oppervlakte van de oorspronkelijke woning en carports niet meegerekend, zulks met inbegrip van de bebouwing die is opgericht op het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming "Wonen";
 - b. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mag de hoogte van de bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. bij woningen waarbij op de kaart de code woningtype "v" is aangegeven, mogen bijgebouwen slechts aan een kant naast de zijgevel van de woning worden gerealiseerd;
 - d. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een kap mag de goothoogte van die bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - e. de hoogte van bouwwerken -geen gebouwen zijnde- alsmede erfafscheidingen, met uitzondering van pergola's, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - f. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 2.20 m bedragen.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a:
 - a. ten behoeve van een grotere oppervlakte dan 50 m², met dien verstande, dat dan niet meer dan 80 m² mag worden bebouwd, echter onder handhaving van het percentage van 20;
 - b. ten behoeve van het bouwen van garageboxen, tot een goothoogte en hoogte als bepaald in lid 3, sub d, en elk een oppervlakte van 18 m², op gronden met de bestemming "Erven", die bij een woning behoren doch geen deel uitmaken van het bouwperceel van die woning.
- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bijgebouwen, waaronder overkappingen, die hetzij in de erfscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd, althans voorzover die bijgebouwen of overkappingen een hoogte van meer dan 2 m zullen krijgen, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van bijgebouwen en overkappingen op de belending(en), waaronder op de bezonnings- en uitzichtsituatie.
- 6 Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 gebruik wordt gemaakt, vindt overleg met belanghebbenden plaats, in welk geval de procedure wordt gevolgd als omschreven in bijlage I.

Artikel 5 Tuinen

- 1 De op de kaart voor "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - siertuinen;
 - werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van tuinen, waaronder verhardingen;
 - bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming.
- 3 Voor het bouwen op of in de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:
 - a. bouwwerken -geen gebouwen zijnde- mogen, met uitzondering van vlaggemasten en pergola's, geen grotere hoogte dan 1 m hebben;
 - b. pergola's mogen geen grotere hoogte hebben dan 2.20 m en mogen slechts worden gebouwd indien zij het uitzicht niet onevenredig belemmeren.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de hoofdingang en erkers aan woningen, tot een goothoogte van 3 m, een hoogte van 6 m en een maximale oppervlakte van 6 m².
- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, ten behoeve van een grotere hoogte dan 1 m ten behoeve van de realisering van erfafscheidingen met een lengte van ten hoogste 2 m gemeten loodrecht uit de voorgevel van de woning op hetzelfde bouwperceel, met dien verstande dat die vrijstelling kan worden verleend tot een hoogte van 2 m.
De vrijstelling als hiervoor bedoeld wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.
- 6 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van carports bij woningen.
Van de vrijstellingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien voldaan wordt of kan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. de plaats waar de carport gewenst is, dient goed bereikbaar te zijn voor auto's zonder hinderlijk gebruik te moeten maken van voetpaden of groenvoorzieningen;
 - b. op de plaats waar de carport gewenst is, dient voldoende ruimte voor het parkeren van een auto te zijn;
 - c. een carport mag niet tot gevolg hebben, dat het uitzicht voor het verkeer of de verkeersfunctie van een straat wordt belemmerd;
 - d. de carport mag geen grotere oppervlakte dan 18 m² en geen grotere hoogte dan 3 m hebben; indien het om stedenbouwkundige redenen gewenst is de carport van een kap te voorzien, dan mag de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de helling van de kap niet meer mag bedragen dan de helling van de kap van de woning op hetzelfde bouwperceel.

- 7 Met het oog op het gestelde in lid 3, sub b, lid 4, lid 5 en lid 6 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de daar bedoelde bouwwerken.
- 8 Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 gebruik wordt gemaakt, vindt overleg plaats met belanghebbenden, in welk geval de procedure zoals omschreven in bijlage I dient te worden gevolgd.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden

- 1 De op de kaart voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, welke hierna zijn vermeld bij de code van de nadere bestemming, die op de kaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven.
- | code van de nadere bestemming | maatschappelijke doelstelling |
|-------------------------------|-------------------------------|
| (o) | onderwijs- en sportdoeleinden |
| (k) | kinderdagverblijf |
| (b) | brandweergarage |
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
- gebouwen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de nadere bestemming;
 - werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van de bestemming;
 - fiets- en voetpaden, binnen een afstand van 10 m tot de op de plankaart voorkomende aanduiding "fiets- en voetpaden".
- 3 Voor het bouwen op of in de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:
- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart als zodanig aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
 - b. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet door gebouwen worden overschreden;
 - c. de goothoogte en hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan hetgeen terzake op de kaart is aangegeven;
 - d. buiten de bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend bouwwerken –geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals speeltoestellen, worden gebouwd.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor zover betreft de nadere bestemming onderwijs- en sportdoeleinden, ten behoeve van het bouwen van fietshokken en bergingen buiten de bebouwingsgrenzen, tot een hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 500 m².
Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 gebruik wordt gemaakt, vindt overleg met belanghebbenden plaats, in welk geval de procedure wordt gevolgd als omschreven in bijlage I.

Artikel 7 Wegen

- 1 De op de kaart voor "Wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - wegen en straten;
 - in- en uitritten;
 - fiets- en voetpaden en
 - groen- en speelvoorzieningen,met dien verstande dat van de grenzen tussen de op de plankaart aangegeven aanduidingen niet mag worden afgeweken.
- 3 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals lantaarnpalen, verkeerslichten met de daarbij behorende meet- en regelkasten, doch met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien de behoefte daaraan is aangetoond, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel, zodanig dat, verhardingen kunnen worden aangelegd ten behoeve van bushaltes, in- en uitritten en in- en uitvoegstroken.
- 5 Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 4, gebruik wordt gemaakt, vindt overleg plaats met belanghebbenden, in welk geval de procedure wordt gevolgd als omschreven in bijlage I.

Artikel 8 Woonstraten

- 1 De op de kaart als "Woonstraten" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten en wegen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - wegen en straten;
 - voetpaden;
 - parkeervoorzieningen; en
 - groen- en speelvoorzieningen,met dien verstande dat van de grenzen tussen de op de plankaart aangegeven aanduidingen met slechts 0.5 m mag worden afgeweken.
- 3 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals lantaarnpalen, verkeerslichten met de daarbij behorende meet- en regelkasten, doch met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het afwijken van de op de plankaart aangegeven aanduidingen met ten hoogste 5 m.
Van deze vrijstellingsbevoegdheid mag slechts gebruik gemaakt worden als:
 - a. zulks noodzakelijk is met het oog op de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht voldoende vast staat; of
 - b. zulks noodzakelijk is met het oog op herinrichting van openbare gebieden ter verbetering van de woonomgeving.
- 5 Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 4, gebruik wordt gemaakt, vindt overleg plaats met belanghebbenden, in welk geval de procedure wordt gevolgd als omschreven in bijlage I.

Artikel 9 Fietspaden

- 1 De op de kaart als "Fietspaden" aangewezen gronden zijn bestemd voor fietspaden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar:
 - fietspaden en daarbij behorende verhardingen;
 - verlichtingselementen.
- 3 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verlichtingselementen.

Artikel 10 Voetpaden

- 1 De op de kaart als "Voetpaden" aangewezen gronden zijn bestemd voor voetpaden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toelaatbaar:
 - voetpaden en daarbij behorende verhardingen;
 - verlichtingselementen;
 - groenvoorzieningen.
- 3 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verlichtingselementen.

Artikel 11 Groen

- 1 De op de kaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - groenvoorzieningen;
 - voetpaden;
 - fiets- en voetpaden, binnen een afstand van 10 m tot de op de plankaart voorkomende aanduiding "fiets- en voetpaden".
 - speelplaatsen;
 - werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van de bestemming;
 - bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals verlichtingsornamenten, speeltoestellen en zitbanken, en ten dienste van het openbaar nut, zoals meet- en regelkasten voor openbare nutsbedrijven en een centrale antenne-inrichting.
- 3 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de bouwwerken, als bedoeld in lid 2.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van de aanleg van verhardingen, indien zulks noodzakelijk is met het oog op de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht, voldoende vaststaat.
- 5 Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 4, gebruik wordt gemaakt, vindt overleg plaats met belanghebbenden, in welk geval de procedure wordt gevolgd, zoals omschreven in bijlage I.

Artikel 12 Natuurgebied

- 1 De op de kaart als "Natuurgebied" aangewezen gronden, zijn bestemd voor behoud en herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuur wetenschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden, zulks met inachtneming van hetgeen in de navolgende leden van dit artikel alsmede van hetgeen terzake in artikel 14 is bepaald.
- 2 In, op of boven de gronden als bedoeld in lid 1 mag niet worden gebouwd.
- 3 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken –geen bouwwerken zijnde- en werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
 - het afgraven, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de gronden;
 - het graven of dempen van sloten, het afdammen van sloten en het wijzigen van een slootprofiel;
 - het vellen of rooien van houtgewas en het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg hebben.
- 4 Het in lid 3 bedoelde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud en de voortzetting van de bestaande bodemexploitatie, alsmede voor werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis.
- 5 Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de onder lid 1 bedoelde natuurwetenschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 13 Water

- 1 De op de kaart als "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor water, zulks met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.
- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden zijn toegelaten:
 - waterpartijen;
 - werken -geen bouwwerken zijnde- ten dienste van de bestemming;
 - bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten dienste van de bestemming, zoals overbruggingen, damwanden en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.
- 3 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de bouwwerken, bedoeld in lid 2.

HOOFDSTUK III BEPALINGEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE GROND ANDERS DAN VOOR BEBOUWING

Artikel 14 Gebruik van de onbebouwde grond

- 1 Het is verboden de in dit plan begrepen onbebouwde gronden te gebruiken in strijd met de daaraan bij het plan gegeven bestemming.
Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik als:
 - a. Staan of ligplaats voor onderkomens.
 - b. Opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, waaronder vaten, kisten, lompen, oude materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen of machines of onderdelen daarvan, schroot, huisvuil, oude en nieuwe bouwmaterialen, puin of afval, zand, grind, brandstoffen, bagger of grondspecie.
 - c. opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan, waaronder daartoe strekkende dumps van voertuigen, autosloperijen en auto- of caravan-verkoopparken of -plaatsen.
 - d. Kampeer- of caravanterrein, als dagcamping of parkeerterrein.
- 2 Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op:
 - a. Het bij wijze van stalling geplaatst houden van één caravan of soortgelijke kampeerwagen -geen woonwagen zijnde- op het erf van een woning, indien en zolang althans daaraan geen voorzieningen worden of zijn getroffen, waardoor het oorspronkelijke mobiele karakter daarvan op enigerlei wijze wordt verminderd of verloren gaat; onder het erf van een woning wordt verstaan:
 - de gronden in artikel 4 bestemd tot "Erven", behorende bij een eengezinshuis op hetzelfde bouwperceel.
 - b. Vormen van opslag, storting of berging welke krachtens wettelijk voorschrift moeten worden toegelaten.
 - c. Vormen van opslag, storting of berging die nodig zijn ter realisering van de bij het plan gegeven bestemmingen.
 - d. Vormen van opslag, storting of berging ten behoeve van het normale onderhoud en beheer van gronden en bouwwerken.
- 3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde, ingeval strikte toepassing van de in dat lid opgenomen verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK IV BEPALINGEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN BOUWWERKEN

Artikel 15 Gebruik van bouwwerken

- 1 Het is verboden de bouwwerken in het plangebied te gebruiken in strijd met de daaraan bij het plan gegeven bestemming of nadere bestemming.
In strijd met de bestemming is in ieder geval het gebruik van gebouwen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde-, welke zijn of mogen worden opgericht op gronden met de bestemming "Wonen", "Erven" of "Tuinen" voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of beroep.
- 2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde, ingeval strikte toepassing van de in dat lid opgenomen verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK V BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel, bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:
 - a. ten behoeve van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienst an het openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, doch met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande, dat de oppervlakte van dergelijke gebouwtjes niet meer dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - b. ten behoeve van afwijking van de op de kaart opgenomen maten met ten hoogste 10%;
 - c. ten behoeve van de realisering van antenne-masten tot een hoogte van 20 m.
- 2 Van de vrijstellingsbevoegdheid, genoemd onder lid 1, sub b, mag slechts gebruik worden gemaakt als:
 - a. zulks voor de realisering van een bestemming noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van een terrein; of
 - b. zulks noodzakelijk blijkt te zijn met het oog op een betere aansluiting van bouwwerken op bestaande bouwwerken.
- 3 Bij de toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op handhaving van het stedenbouwkundig karakter of de kwaliteit van de woonomgeving.

Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheid (ex.art.11 W.R.O.)

- 1 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het terzake in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalde, bevoegd het plan te wijzigen in die voege dat:
 - a. bestemmings- of bebouwingsvlakken met ten hoogste 10% worden vergroot, met dien verstande, dat indien een bestemmings- of bebouwingsvlak meerdere bouwpercelen omvat, het percentage wordt berekend over de oppervlakte van dat gedeelte van het bestemmings- of bebouwingsvlak dat samen valt met het bouwperceel/ de bouwpercelen waarop de Wijzigingsbevoegdheid toepassing zal vinden;
 - b. de grenzen tussen de bestemmingen, als bedoeld in de artikelen 3 (Wonen) en 4 (Erven), respectievelijk de artikelen 3 (Wonen) en 5 (Tuinen), worden gewijzigd, zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken oorspronkelijke woning met niet meer dan 25% wordt vergroot, met dien verstande, dat het bepaalde in de artikelen 3, lid 3, sub g en 4, lid 3, sub a onverminderd van kracht blijft;
 - c. de gebouwen, welke zijn of mogen worden opgericht op gronden met de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" mogen worden ingericht en gebruikt voor:
 - woondoeleinden;
 - religieuze doeleinden;
 - sociaal-culturele doeleinden;
 - doeleinden van gezondheidszorg of maatschappelijke dienstverlening;
 - doeleinden van verenigings-, jeugd- en jongerenwerk;
 - kantoordeleinden,mits voldoende vaststaat, dat als gevolg van dat andere gebruik geen onevenredige belasting van de woonomgeving ontstaat. Met het oog hierop dient, voordat de Wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, in ieder geval een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting voor de woonomgeving en de te verwachten parkeerdruk.
- 2 Van de in lid 1 bedoelde Wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde danwel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast en mits toepassing van de Wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden.
- 3 Van de Wijzigingsbevoegdheid mag geen gebruik worden gemaakt indien een wijziging tot gevolg zou hebben dat de op grond van de Wet Geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waardes kan worden gebleven.
- 4 Voordat van de Wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 1, gebruik wordt gemaakt, vindt overleg plaats met belanghebbenden, in welk geval de procedure wordt gevolgd, zoals omschreven in bijlage II.

Artikel 18 Dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

HOOFDSTUK VI OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 19 Overgangsbepalingen

- 1 Het is verboden het gebruik van gronden, dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het plan en dat in strijd is met het plan te wijzigen, tenzij dat gewijzigde gebruik in overeenstemming of meer in overeenstemming met het plan is of ten opzicht van het voorafgaande afwijkende gebruik geen grotere afwijking van het plan tot gevolg heeft.
- 2 Het is verboden het gebruik van bestaande bouwwerken, dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het plan en dat in strijd is met het plan te wijzigen, tenzij dat gewijzigde gebruik in overeenstemming of meer in overeenstemming met het plan is of ten opzichte van het voorafgaande afwijkende gebruik geen grotere afwijking van het plan tot gevolg heeft.
- 3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
- 4 Bouwwerken die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-plan bestaan danwel in uitvoering zijn of kunnen worden genomen krachtens een verleende of te verlenen bouwvergunning en die, hetzij door hun aard hetzij door hun afmetingen, in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de bestaande afwijkingen daarbij naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen ten opzichte van het plan zullen ontstaan.
- 5 Bouwwerken die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-plan bestaan, danwel in uitvoering zijn of kunnen worden genomen krachtens een verleende of te verlenen bouwvergunning en die in strijd zijn met het plan, mogen in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, met zonodig overschrijding van de ter plaatse geldende bebouwings- en bestemmingsgrenzen, mits de bestaande afwijkingen daarbij naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot en een aanvraag om bouwvergunning ten behoeve van herbouw wordt ingediend binnen 2 1/2 jaar na de dag, waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de Wet.

Artikel 20 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 14, lid 1, 15, lid 1 en 19, leden 1 en 2 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 21 Titel

- 1 Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "bestemmingsplan Zwanenburg 1990".
- 2 Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Zwanenburg 1990".

Aldus vastgesteld door de Raad
der gemeente Leusden in zijn
openbare vergadering van 27 september 1990

de secretaris,

de voorzitter,

Goedgekeurd door Gedeputeerde
Staten van Utrecht
bij besluit van 15 januari 1991

afdeling:

nummer:

BIJLAGE I

Bezwarenprocedure bij het verlenen van vrijstelling

Voorafgaand aan het verlenen van een vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 3, lid 4, 4 lid 4, 5 lid 6, 6 lid 4, 7 lid 4, 8 lid 4 en 11 lid 4, vindt overleg met belanghebbenden plaats, waarbij de volgende procedure geldt:

- a. het plan (bouw- of aanlegplan) ten behoeve waarvan vrijstelling wordt gevraagd, wordt gedurende twee weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn voor belanghebbende(n) de gelegenheid bestaat eventuele bezwaren schriftelijk in te dienen;
- b. de ter inzage-legging wordt van te voren bekend gemaakt door middel van publicatie in ten minste één plaatselijk verschijnend dag- of nieuwsblad en voorts door een bericht van of namens burgemeester en wethouders aan belanghebbende(n); de publicatie of het bericht bevat melding van de bevoegdheid voor belanghebbende(n) om bezwaren in te dienen;
- c. eventuele bezwaren worden bij de beslissing omtrent het verlenen van de vrijstelling betrokken;
- d. belanghebbenden die een bezwaarschrift tijdig hebben ingediend, worden van de beslissing daarop en de beslissing omtrent het verlenen van de vrijstelling op de hoogte gesteld.

BIJLAGE II

Bezwarenprocedure bij wijziging van het plan

Burgemeester en Wethouders maken van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in de artikel 17, lid 1, slechts gebruik nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun eventuele bezwaren tegen een wijziging kenbaar te maken, waarbij de volgende procedure geldt:

- a. het ontwerp-besluit van de wijziging wordt gedurende twee weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn voor belanghebbende(n) de gelegenheid bestaat eventuele bezwaren schriftelijk in te dienen;
- b. de ter inzage-legging wordt van te voren bekend gemaakt door middel van publicatie in ten minste één plaatselijk verschijnend dag- of nieuwsblad en voorts door een bericht van of namens burgemeester en wethouders aan belanghebbende(n); de publicatie of het bericht bevat melding van de bevoegdheid voor belanghebbende(n) om bezwaren in te dienen;
- c. eventuele bezwaren tegen het ontwerp-besluit van de wijziging worden in het besluit tot vaststelling vermeld en bij de inzending ter goedkeuring van de wijziging meegezonden.
- d. Burgemeester en Wethouders stellen degene, die een bezwaarschrift tijdig hebben ingediend, schriftelijk in kennis omtrent het besluit daarop.
- e. Burgemeester en Wethouders zenden aan Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging ter goedkeuring, binnen veertien dagen na dagtekening van het besluit.
- f. Burgemeester en Wethouders doen schriftelijk mededeling omtrent goedkeuring van hun besluit tot wijziging aan degene(n), die het verzoek daartoe hebben ingediend en aan hen, die bezwaren hebben ingediend.