

De Kwinkelier

Documentstatus:	ontwerp
Datum:	18 mei 2010
Opgesteld door:	BügelHajema Adviseurs
Projectnummer:	024.00.03.13.00

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		8
Artikel 3	Centrum - 2	8
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels		12
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	12
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	15
Artikel 10	Algemene procedureregels	16
Artikel 11	Overige regels	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		18
Artikel 12	Overgangsrecht	18
Artikel 13	Slotregel	19
Bijlage bij de regels		21
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Bestemmingsplan De Kwinkelier van de gemeente De Bilt;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0310.009BP00108-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat op kleine schaal in een woning door een bewoner wordt uitgeoefend, niet zijnde detailhandel en ambachtsbedrijven, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.10 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van kelder(s), onderbouw(en), zolder(s) en/of vliering(en);

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.15 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.16 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig kunnen zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB;

1.17 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.18 horeca:

een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, niet zijnde detailhandel, dancings, nachtclubs, discotheken en/of het verstrekken van logies, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie;

1.19 indicatie Wmo:

een indicatie zoals bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;

1.20 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.21 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel beneden peil gelegen ruimte onder een gebouw;

1.22 onderbouw:

een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen ruimte onder een bouwwerk;

1.23 maaiveld:

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.24 peil:

1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
2. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.25 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.26 supermarkt:

een zelfbedieningszaak met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levensmiddelen;

1.27 vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

1.28 voorgevel:

de naar de wegzijde gekeerde gevel; in geval er meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel;

1.29 woning:

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, het vloeroppervlak van de functie binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 1.100 m²;
uitsluitend in de onderbouw en op de eerste bouwlaag,
 - b. dienstverlening;
uitsluitend in de onderbouw en op de tweede bouwlaag,
 - c. detailhandel;
uitsluitend in de onderbouw en op de eerste bouwlaag,
 - d. in afwijking van het bepaalde onder c, een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Het vloeroppervlak van de functie binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 4000 m²;
uitsluitend op de eerste bouwlaag,
 - e. wonen en aan huis verbonden beroep of bedrijf;
uitsluitend op de tweede bouwlaag;
 - f. wonen en aan huis verbonden beroep of bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
op alle bouwlagen,
 - g. gebouwde parkeervoorzieningen;
uitsluitend in de kelder en onderbouw,
- inclusief bijbehorende:
- h. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
 - i. terrassen;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. erven en tuinen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. water;
 - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven;
- b. de hoogte van de eerste bouwlaag mag niet minder dan 3,5 m bedragen;
- c. er dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder met dien verstande dat overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor wegverkeerslawaai, zoals bedoeld in deze wet, op de gevel van een gebouw slechts is toegestaan indien ter plaatse een dove gevel wordt gerealiseerd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een gedeelte van de woning voor aan huis verbonden beroep of bedrijf, indien het aan huis verbonden beroep of bedrijf niet in overeenstemming is met de volgende regels:

- a. ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning worden gebruikt met een maximum van 50 m²;
- b. uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn toegestaan;
- c. de activiteiten mogen zowel naar aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.3 onder b ten behoeve van het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten dan genoemd in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits de activiteiten naar hun aard en hinder op de omgeving gelijk te stellen zijn met activiteiten uit categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. fietsenstallingen.

inclusief bijbehorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. groenvoorzieningen en bermen.

4.2 Bouwregels

- a. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van lichtmasten en de geleiding van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. fietsenstallingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water.

5.2 Bouwregels

- a. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van lichtmasten en de geleiding van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - 2. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij op grond van overige regels in dit bestemmingsplan ter zake reeds ontheffing kan worden verleend, ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan, indien het betreft:

- a. het bouwen van een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, of het waterbeheer, mits de inhoud van het gebouw niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m;
- b. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, toegangen, lifthuizen en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- e. geringe afwijkingen van de bepalingen opgenomen in deze regels inzake de afmetingen van woningen, evenals de afmetingen van de bij de woningen toegestane bijgebouwen, voor zover dit in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen ontheffing van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden verleend op basis van het bepaalde onder b van dit artikel;
- f. het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:
 1. mantelzorg mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een aan- of uitbouw of bijgebouw;
 2. de afstand tussen het hoofdgebouw en een bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de gebouwen waarin mantelzorg plaatsvindt, dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen, tenzij sprake is van plaatsing van een zogenaamde 'portocabin' of stacaravan;
 4. de oppervlakte voor mantelzorg mag maximaal 200 m² bedragen;
 5. er dient een indicatie Wmo door of vanwege de gemeente De Bilt te zijn afgegeven;
 6. er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd;
 7. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
 8. aan de ontheffing kan een termijn worden verbonden, waarbinnen van de ontheffing gebruik moet worden gemaakt;
 9. een ontheffing inzake huisvesting ten behoeve van mantelzorg vervalt indien de mantelzorgsituatie ter plaatse eindigt;
- g. het plaatsen van masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte van een vrijstaande mast mag niet meer bedragen dan 50 m;
 2. de bouwhoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 m gemeten vanaf de voet van de mast;
 3. plaatsing van een mast op een gebouw is uitsluitend mogelijk indien het desbetreffende gebouw 15 m of hoger is;
 4. plaatsing op woongebouwen en/of een gemeentelijk monument is slechts toegestaan, indien kan worden aangetoond, dat plaatsing elders niet mogelijk is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in dit plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing wordt niet eerder genomen dan het moment nadat belanghebbenden gedurende twee weken na publicatie van het voornemen tot het verlenen van ontheffing in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld mondeling of bij voorkeur schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen ontheffing bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgmeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan De Kwinkelier.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente De Bilt op

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENIING						
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENIING						
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1