

Bosdrift

Inhoudsopgave Regels

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijf	13
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	16
Artikel 5 Gemengd - 1	17
Artikel 6 Gemengd - 2	18
Artikel 7 Gemengd - 3	19
Artikel 8 Gemengd - 4	21
Artikel 9 Gemengd - 5	23
Artikel 10 Groen	25
Artikel 11 Horeca	26
Artikel 12 Kantoor	27
Artikel 13 Natuur - Bos- en Heidegebied	28
Artikel 14 Maatschappelijk	30
Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats	31
Artikel 16 Tuin	32
Artikel 17 Verkeer	33
Artikel 18 Water	34
Artikel 19 Wonen - 1	35
Artikel 20 Wonen - 2	37
Artikel 21 Wonen - 3	38
Artikel 22 Wonen - 4	40
Artikel 23 Leiding - Gas	42
Artikel 24 Leiding - Water	43
Artikel 25 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog	44
Artikel 26 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Laag	46
Artikel 27 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Zeer laag	48
Artikel 28 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	50
Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie	52
Artikel 30 Waarde - Natuur en landschap	53
Hoofdstuk3 Algemene regels	54
Artikel 31 Anti-dubbeltelregel	54
Artikel 32 Algemene bouwregels	55
Artikel 33 Algemene gebruiksregels	56
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 35 Algemene afwijkingsregels	59
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	60
Artikel 36 Overgangsrecht	60
Artikel 37 Slotregel	61

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen

ontwerp-bestemmingsplan Bosdrift

Team Bestemmingsplannen en Monumenten

Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3	Staat van Horeca-activiteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bosdrift' van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.14bp00bosdrift-on01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en in voorkomende gevallen daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed & breakfast:

Bed & breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookegelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning te worden gehandhaafd. Tot slot is het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf.

1.12 bedrijf:

een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.13 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 beroeps- cq. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 beschermd monument:

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.16 beschermd stads-of dorpsgezicht:

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.23 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.28 creatieve onderneming:

zie lid 1.50 onderneming in de creatieve industrie;;

1.29 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de ontstaansgeschiedenis en het gebruik van de gronden in de loop der tijd, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- en wegenpatroon dan wel de architectuur;

1.30 detailhandel:

een onderneming of instelling gericht op 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 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.31 dienstverlening:

een onderneming of instelling gericht op het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel, reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.32 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 garagebox:

een ruimte die uitsluitend bedoeld is voor de stalling van auto's of andere vervoermiddelen;

1.34 gebouw:

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

1.35 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie of een bed & breakfast;

1.37 hotel:

een horecaonderneming, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.38 huishouden:

een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien;

1.39 kamerbewoning:

het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte;

1.40 kantoor:

een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congressen, vergaderaccommodatie;

1.41 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling;

1.42 koekoek:

een uit keerwanden bestaand deel van een bouwwerk ter plaatse van het snijpunt van de gevel en het maaiveld dat voorziet in de licht- en luchttoetreding van de onderbouw en geen toegang tot het gebouw mag zijn;

1.43 kwetsbaar object:

object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.44 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.45 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.46 maatschappelijke activiteiten:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven;

1.47 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.48 omzetting:

een zelfstandige woning wordt omgezet ten behoeve van meerdere onzelfstandige woningen (kamerverhuur);

1.49 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.50 onderneming in de creatieve industrie:

een onderneming of instelling die gericht is op het voortbrengen en exploiteren van kunstzinnigheid, creativiteit en intellectueel eigendom via goederen, diensten of activiteiten, zoals media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten;

1.51 onzelfstandige woning:

woning die niet voldoet aan het gestelde onder lid 1.68;

1.52 postcodegebied:

verzameling adressen met een postcode met dezelfde letter- en cijfercombinatie;

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.54 recreatief medegebruik:

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.55 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 verbouwen zelfstandige woonruimten:

verbouwen van bestaande panden tot één of meer zelfstandige woonruimten;

1.57 verkoopvloeroppervlakte:

de voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.58 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.59 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.60 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.61 voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

1.62 winkelvloeroppervlak:

winkelvloeroppervlak is het voor de consument toegankelijk deel van het winkelpand, dus exclusief magazijn, sociale ruimten, e.d.;

1.63 woning aaneengebouwd:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.64 woning gestapeld:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen, indien de bestemming dat toelaat, met één of meer andere functies;

1.65 woning twee-aaneen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.66 woning vrijstaand:

een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.67 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.68 zelfstandige woning:

woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels en/of de harten van zijdelingse gemeenschappelijke scheidsmuren;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 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, liftschachten, glazenwasinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;

2.8 verticale diepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

2.9 horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- b. bedrijven behorende tot maximaal categorie 3.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven behorende tot maximaal categorie 3.2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

en tevens voor:

- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- e. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. een bovenwoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bovenwoning';
- g. ondernemingen in de creatieve industrie;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan;

met de daarbij behorende voorzieningen;

met dien verstande dat:

- i. de volgende bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
 3. detailhandel;
 4. horecabedrijven;
 5. zelfstandige kantoren;
 6. handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, tenzij deze met de 'aanduiding specifieke vorm van bedrijf - motorvoertuigbedrijf' is aangegeven.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 *ten aanzien van gebouwen:*

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer bedraagt dan 10,00 meter, met dien verstande dat geen maximum diepte geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' die van toepassing is op het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 600 m³ bedraagt;

3.2.2 *ten aanzien van bijbehorend bouwwerk:*

- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 15% mag bedragen van het bouwperceel, met een maximum van 30 m²;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven.

3.2.3 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;

ontwerp-bestemmingsplan Bosdrift

Team Bestemmingsplannen en Monumenten

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunten voor motorbrandstoffen' de bouwhoogte van luifels ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen niet meer dan 7,00 meter bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw tot een maximale diepte van 12,50 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van het deel waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- b. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Categorie 3.1 bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. ten behoeve van bedrijven uit maximaal categorie 3.1, mits:

- a. deze naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorie 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- a. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- c. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.

3.4.2 Categorie 3.2 bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b. ten behoeve van bedrijven uit maximaal categorie 3.2 mits:

- a. deze naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorie 3.1 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- b. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- d. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid aanduiding verwijderen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te verwijderen, indien de bedrijfsactiviteiten in de betreffende categorie beëindigd zijn.

3.5.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1' en de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 3' de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3 en/of Wonen - 4 als bedoeld in artikel 19, 21 en 22 van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de bouwgrenzen mogen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herstructurering van de wijziging betrokken gronden noodzakelijk is;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;

3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut; met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven.

4.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3 en/of Wonen - 4 als bedoeld in artikel 19, 21 en 22 van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de bouwgrenzen mogen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herstructurering van de wijziging betrokken gronden noodzakelijk is;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet met een baliefunctie;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten';
- e. wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de verdieping;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'religie': tevens een kerk;

en tevens voor:

- g. ondernemingen in de creatieve industrie;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 *ten aanzien van (hoofd)gebouwen:*

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. de diepte niet meer bedraagt dan 10,00 meter;
- d. in afwijking van het gestelde onder c mag de diepte maximaal 15,00 meter bedragen mits de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
- e. met dien verstande dat het bepaalde onder c en d niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' die van toepassing is op het bouwvlak.

5.2.2 *ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:*

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15% van het onder sub a bedoelde perceelsgedeelte, met een maximum van 30 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,00 meter.

5.2.3 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren, al dan niet met baliefunctie;
- b. detailhandel;
- c. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten';

en tevens voor:

- d. wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de verdieping;
 - e. ondernemingen in de creatieve industrie;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 *ten aanzien van (hoofd)gebouwen:*

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 12,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven;

6.2.2 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en de volgende functies toestaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten',

mits geen afbreuk wordt gedaan aan het functioneren als winkelcentrum ter plaatse van deze bestemming.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten';
- d. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- e. wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen op de begane grond niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is geen detailhandel toegestaan;
- h. ondernemingen in de creatieve industrie;

met de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

7.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 12,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. de diepte niet meer bedraagt dan 15,00 meter, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven die van toepassing is op het bouwvlak;
- d. in afwijking van het gestelde onder c. mag de diepte maximaal 20,00 meter bedragen mits de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt;

7.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van het onder sub a bedoelde perceelsgedeelte, met een maximum van 30 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,00 meter.

7.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 100% indien de diepte achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen perceelsgedeelte minder dan 4 meter bedraagt.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder e voor het gebruik van de verdieping(en) tot maximaal 50% ten behoeve van de op de begane grond gevestigde functie.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1' en de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Gemengd - 3' te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3 en/of Wonen - 4 als bedoeld in artikel 19, 21 en 22 van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de bouwgrenzen mogen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herstructurering van de wijziging betrokken gronden noodzakelijk is;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 8 Gemengd - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake gezondheidszorg;
- b. (zorg)woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- c. kinderopvang;
- d. aan gezondheidszorg en (zorg)woningen gerelateerde dienstverlening;
- e. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten en zalenexploitatie' (in ten hoogste 1 pand);
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen (garage);
- g. speelplaats;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn de gronden tevens bestemd voor een terras ten behoeve van de horeca, zoal bedoeld onder f.

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval:

- i. erven;
- j. groen en water;
- k. een inrit ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage;
- l. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

8.2.1 *ten aanzien van (hoofd)gebouwen*

- a. deze gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15,00 meter;
- c. de oppervlakte en behoefte van horeca niet meer dan 250 m² bedraagt;
- d. de verticale diepte van de (ondergrondse) parkeergarage niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de inrit (daarvan) verdiept mag worden aangelegd, met dien verstande dat de verticale diepte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b. de bouwhoogte van (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
- g. de oppervlakte van (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen niet meer dan 15 m² bedraagt.

8.2.2 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 1,00 meter voor zover deze zijn gelegen op minder dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op minder dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
- d. de (bouw)hoogte van vlaggenmasten niet meer dan 12,00 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van (bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van) nutsvoorzieningen niet meer dan 4,00 meter bedraagt.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 33% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik geen onevenredig nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van functionele ondergeschikte horeca en niet zelfstandige detailhandel;
- d. het beroep of de activiteit door de bewoner(s) wordt uitgeoefend; er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Artikel 9 Gemengd - 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen op de verdieping al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een bouwbedrijf met showroom zonder werkplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf';
- e. sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportschool';
- f. groothandel, ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- g. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. schoenmaker, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - schoenmaker';
- i. medische voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - medisch';

met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

9.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte van het hoofdgebouw niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven die van toepassing is op het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt;
- d. het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan 1 bedraagt;

9.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. het totaal bebouwd oppervlak aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 15% van het bouwperceel, met een maximum van 30 m²;
- b. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,00 meter.

9.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw tot een maximale diepte van 12,50 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van het deel waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- b. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Begane grond

De in lid 9.1 onder a en c t/m i genoemde functies mogen uitsluitend op de begane grond plaatsvinden.

9.4.2 Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 33% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik geen onevenredig nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van functionele ondergeschikte horeca en niet zelfstandige detailhandel;
- d. het beroep of de activiteit door de bewoner(s) wordt uitgeoefend; er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van een onderneming in de creatieve industrie;
- b. het bepaalde in lid 9.4.1 voor het gebruik van de verdieping(en) tot maximaal 50% ten behoeve van de op de begane grond gevestigde functie.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. waterpartijen, met onder andere een waterhuishoudkundige functie;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de in artikel 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

10.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze niet zijn toegestaan.

10.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4,00 meter bedraagt.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten';

en tevens voor:

- b. wonen op de verdieping al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

met de daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

11.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer bedraagt dan 10,00 meter, met dien verstande dat geen maximum diepte geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' die van toepassing is op het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt;

11.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15% van het bouwperceel, met een maximum van 30 m²;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,00 meter.

11.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 ten behoeve van:

- a. de bouw van een hoofdgebouw tot een maximale diepte van 12,50 meter, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van het deel waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
 - 2. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - en tevens voor:
 - b. ondernemingen in de creatieve industrie;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

12.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven;

12.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15% van het bouwperceel, met een maximum van 30 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,00 meter.

12.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw tot een maximale diepte van 12,50 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van het deel waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- b. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 13 Natuur - Bos- en Heidegebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Bos- en Heidegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzame instandhouding van natuurgebieden;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde landschappelijke- en natuurwaarden, alsmede cultuurhistorische waarden;
- c. tuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

en tevens voor:

- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. picknickplaatsen;
- f. agrarisch medegebruik ten behoeve van natuurbeheer;

met de daarbij behorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de in artikel 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

13.2.1 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:

- a. het vergraven van de gronden;
- b. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 13.1 bedoelde gronden, de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

1. het egaliseren van gronden;
2. het vellen en rooien van bomen en ander houtgewas;
3. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
4. het veranderen, verleggen en/of aanleggen, van wegen en paden, het verharderen daarvan en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
5. het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
6. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
7. het diep ploegen, zijnde het extra diep -ca 0,4 meter of meer- omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
8. andere werken die een wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uidielen, draineren en slaan van putten.

13.4.2 Voorwaarden vergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 13.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden geschaad, of kunnen worden verkleind dan wel dat de uitvoering van de werkzaamheden niet noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke activiteiten;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de in artikel 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

14.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer bedraagt dan 10,00 meter, met dien verstande dat geen maximum diepte geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' die van toepassing is op het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;

14.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15% van het bouwperceel, met een maximum van 30 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,00 meter.

14.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw tot een maximale diepte van 12,50 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van het deel waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleent niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- b. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. een aula;

en tevens voor:

- c. ondergeschikte horeca;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de in artikel 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

15.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. niet meer dan 40 m² mag worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt;

15.2.2 ten aanzien van bijbehorend bouwwerk:

- a. op of in deze gronden niet mag worden gebouwd;

15.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,00 meter bedraagt.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
 - en tevens voor:
 - b. waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- met de daarbij behorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de in artikel 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

16.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. uitsluitend erkers zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van aan een (hoofd)gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. de diepte van aan een (hoofd)gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker vanuit de gevel waartegen wordt aangebouwd niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- d. de totale breedte van aan een (hoofd)gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker niet meer dan 60% van de lengte van de gevel waartegen wordt aangebouwd bedraagt;
- e. ter weerszijden van aan een (hoofd)gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker minimaal 1,00 meter tot de hoek of gevelsprong, van de oorspronkelijke gevel waartegen wordt aangebouwd, vrij blijft (van bebouwing).
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits:
 - 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bouwperceel, behorende bij het oorspronkelijk (hoofd)gebouw, niet meer dan 20% bedraagt met een maximum van 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m bedraagt.

16.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (weg)verkeer;

en tevens voor:

b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';

c. een inrit voor een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit ondergrondse parkeergarage';

met de daarbij behorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de in artikel 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

17.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

a. de bouwhoogte van een garagebox niet meer dan 4,00 meter bedraagt;

b. de maximale oppervlakte per garagebox niet meer dan 25 m² bedraagt;

c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven;

17.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie niet meer dan 6,00 meter bedraagt;

b. de bouwhoogte, van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;

c. de inrit ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage mag verdiept worden aangelegd, met dien verstande dat de verticale diepte niet meer bedraagt dan 3 meter.

17.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1', de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 2' en de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in bestemming Wonen - 1, Wonen - 3 en/of Wonen - 4 als bedoeld in artikel 19, 21 en 22 van deze regels, met dien verstande dat: :

a. de bouwgrenzen mogen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herstructurering van de wijziging betrokken gronden noodzakelijk is;

b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;

c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de verkeersveiligheid;

3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, al dan niet met waterhuishoudkundige functie;
- b. waterberging en waterafvoer;

met de daarbij behorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op de in artikel 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

18.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze niet zijn toegestaan.

18.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze niet zijn toegestaan.

Artikel 19 Wonen - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in aaneengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- b. een auto- en motorrijkschool, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';

en tevens voor:

- c. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';

met de daarbij behorende voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op de in artikel 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

19.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- d. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven;

19.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 20% bedraagt met een maximum van 30 m²;
- b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het (hoofd)gebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de goothoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het (hoofd)gebouw;
- c. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het (hoofd)gebouw gelegen aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- d. indien de naast de woning gelegen aangebouwde bijbehorende bouwwerken breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
- e. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e en f is een bouwhoogte van 4,00 meter toegestaan, voor zover gelegen binnen de bestemming Waarde - Cultuurhistorie;

19.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

19.4.1 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.3 onder a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

19.4.2 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.3 onder b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

19.4.3 *overige*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.1, voor het toestaan van kantoren, creatieve ondernemingen en/of maatschappelijke activiteiten, met dien verstande dat het bepaalde in de bestemmingsomschrijvingen van de betreffende artikelen 12 en 14 van toepassing wordt, mits:

- a. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. de activiteiten geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 20 Wonen - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

en tevens voor:

- b. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- met de daarbij behorende voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

20.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven;

20.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

20.3.2 overige

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.1, voor het toestaan van kantoren, creatieve ondernemingen en/of maatschappelijke activiteiten, met dien verstande dat het bepaalde in de bestemmingsomschrijvingen van de betreffende artikelen 12 en 14 van toepassing wordt, mits:

- a. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. de activiteiten geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 21 Wonen - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in twee-aaneen woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- b. kantoor op de begane grond ten behoeve van het naastgelegen bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';

met de daarbij behorende voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Op de in artikel 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

21.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- d. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;

21.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 20% bedraagt met een maximum van 30 m²;
- b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de goothoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het (hoofd)gebouw;
- c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d is een bouwhoogte van 4,00 meter toegestaan, voor zover gelegen binnen de bestemming Waarde - Cultuurhistorie;

21.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);

ontwerp-bestemmingsplan Bosdrift

Team Bestemmingsplannen en Monumenten

- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

21.4.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.3 onder a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

21.4.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.3 onder b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

21.4.3 overige

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.1, voor het toestaan van kantoren, creatieve ondernemingen en/of maatschappelijke activiteiten, met dien verstande dat het bepaalde in de bestemmingsomschrijvingen van de betreffende artikelen 12 en 14 van toepassing wordt, mits:

- a. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. de activiteiten geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 22 Wonen - 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op de in artikel 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

22.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' anders is aangegeven;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- d. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;

22.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 20% bedraagt met een maximum van 30 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het totaal bebouwd oppervlak niet meer dan 140 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b, niet meer dan 4,00 meter bedraagt, indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap in welk geval de dakhelling hiervan gelijk dient te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c en e is een bouwhoogte van 4,00 meter toegestaan, voor zover gelegen binnen de bestemming Waarde - Cultuurhistorie;

22.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 m bedraagt.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt

ontwerp-bestemmingsplan Bosdrift

Team Bestemmingsplannen en Monumenten

- voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

22.4.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.3 onder a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

22.4.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.3 onder b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

22.4.3 overige

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.1, voor het toestaan van kantoren, creatieve ondernemingen en/of maatschappelijke activiteiten, met dien verstande dat het bepaalde in de bestemmingsomschrijvingen van de betreffende artikelen 12 en 14 van toepassing wordt, mits:

- a. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. de activiteiten geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen.

23.2 Bouwregels

Op de in artikel 23.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leidingen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. in geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;
- b. voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, krijgt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 23.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 - 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 - 3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 - 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 - 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Het in artikel 23.3 onder a. bedoelde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
 - 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 23.3 onder a. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de (hoofd)transportleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3 onder a. wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van (hoofd)transportleidingen.

24.2 Bouwregels

Op de in artikel 24.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

24.2.1 ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. deze wel mogen worden gebouwd indien die noodzakelijk zijn in verband met de bestemming (Leiding - Water).

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 24.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de leiding in gevaar kunnen brengen:
 - het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 - het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 - het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 - het vellen of rooien van houtgewas.
1. Het in artikel 24.3 onder a. bedoelde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - welke het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding betreffen;
 - die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen in uitvoering zijn.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 24.3 onder a. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan.
3. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.3 onder a. wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

25.2 Bouwregels

Op de in artikel 25.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die daar ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mogen worden gebouwd en/of uitgevoerd en die bouwwerken in de betreffende grond niet dieper dan 40 cm reiken en de omvang van het bouwwerk niet meer is dan 100 m².

25.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 25.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Bij de onder a. bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie.
- c. Voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming *kunnen* leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b. bedoelde advies) kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen die dieper reiken dan 40 cm binnen en een omvang van meer dan 100 m² hebben, aanleg of rooien van bos of diepwortelende beplantingen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakte verhardingen, aanleggen van drainage of het verwijderen van funderingen;
 2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
 3. het aanleggen van leidingen dieper dan 40 cm onder maaiveld.
- b. Het bepaalde in artikel 25.4 onder a. is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- c. Het bepaalde in artikel 25.4 onder a. is niet van toepassing:
 1. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;

ontwerp-bestemmingsplan Bosdrift

Team Bestemmingsplannen en Monumenten

2. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
 3. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.
- d. Voor zover de in artikel 25.4 onder a. genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 25.4 onder a. worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Het bevoegd gezag verleend uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 25.4 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog' wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 25.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 26 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Laag

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende ezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

26.2 Bouwregels

Op de in artikel 26.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die daar ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mogen worden gebouwd en/of uitgevoerd en die bouwwerken in de betreffende grond niet dieper dan 40 cm reiken en de omvang van het bouwwerk niet meer is dan 500 m².

26.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 26.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Bij de onder a. bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie.
- c. Voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming *kunnen* leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b. bedoelde advies) kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen die dieper reiken dan 40 cm binnen en een omvang van meer dan 500 m² hebben, aanleg of rooien van bos of diepwortelende beplantingen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakte verhardingen, aanleggen van drainage of het verwijderen van funderingen;
 2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 3. het aanleggen van leidingen dieper dan 40 cm onder maaiveld.
- b. Het bepaalde in artikel 26.4 onder a. is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- c. Het bepaalde in artikel 26.4 onder a. is niet van toepassing:
 1. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 2. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de

- archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
3. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.
- d. Voor zover de in artikel 26.4 onder a. genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 26.4 onder a. worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Het bevoegd gezag verleend uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 26.4 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Laag' wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 26.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 27 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Zeer laag

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Zeer laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende ezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

27.2 Bouwregels

Op de in artikel 27.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die daar ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mogen worden gebouwd en/of uitgevoerd en die bouwwerken in de betreffende grond niet dieper dan 40 cm reiken en de omvang van het bouwwerk niet meer is dan 10.000 m².

27.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 27.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Bij de onder a. bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie.
- c. Voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming *kunnen* leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b. bedoelde advies) kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen die dieper reiken dan 40 cm binnen en een omvang van meer dan 10.000 m² hebben, aanleg of rooien van bos of diepwortelende beplantingen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakte verhardingen, aanleggen van drainage of het verwijderen van funderingen;
 2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 3. het aanleggen van leidingen dieper dan 40 cm onder maaiveld.
- b. Het bepaalde in artikel 27.4 onder a. is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- c. Het bepaalde in artikel 27.4 onder a. is niet van toepassing:
 1. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 2. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de

- archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
3. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.
- d. Voor zover de in artikel 27.4 onder a. genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 27.4 onder a. worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Het bevoegd gezag verleend uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 27.4 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Zeer laag' wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 27.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 28 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

28.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van onderliggende bestemmingen mogen de goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting en oppervlakte van (hoofd)gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gewijzigd.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 voor:

- a. het wijzigen van de goot- en bouwhoogte;
- b. het achter- en zijwaarts uitbreiden van de bebouwingsoppervlakte;
- c. een andere dakvorm en/of nokrichting, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

28.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een in lid 28.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

- a. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en
- b. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- b. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

28.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- d. bedoeld zijn in lid 28.4.1, maar de in lid 28.1 omschreven waarden niet aantasten.

28.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Een in lid 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

- a. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen en;
- b. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

28.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

28.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 28.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- d. bedoeld zijn in lid 28.5.1, maar de in lid 28.1 omschreven waarden niet aantasten.

28.5.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Een in lid 28.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 - 1. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en;
 - 2. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.
- b. De in lid a onder 1 genoemde commissie adviseert in ieder geval:
 - 1. of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
 - 2. over het verbinden van en de inhoud van regels aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
- c. Indien blijkt dat door het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht worden verstoord, zal cultuurhistorisch onderzoek moeten uitwijzen of sprake kan zijn van (gedeeltelijke) sloop van het bouwwerk.
- d. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder c van dit lid blijkt dat slopen aanvaardbaar is, worden aan de omgevingsvergunning voor het slopen in ieder geval de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorische elementen bij gedeeltelijke sloop in het bouwwerk kunnen worden behouden; en/of;
 - 2. de verplichting de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch onderzoek die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en het herstel van de cultuurhistorische waarden en voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen.

29.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat:

29.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen

- a. de bestaande nokrichting en kapvorm in stand worden gelaten;

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uitwendig karakter van gebouwen, naar onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting, en gelet op de situering van gebouwen op het perceel met dien verstande dat de bedoelde nadere eisen uitsluitend mogen worden gesteld om bouwplannen en terreininrichting (meer) in overeenstemming te brengen met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

29.4 Afwijken van de gebruiksregels

Ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheid zoals geregeld in 19.4.3, 20.3.2, 21.4.3, 22.4.3 gelden voor de gronden die tevens zijn bestemd voor Waarde - Cultuurhistorie de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van bedrijven, kantoren en/of maatschappelijke activiteiten mag niet meer bedragen dan 45% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. verandering van het uitwendige karakter van hoofdgebouwen en aanbouwen, naar hoofdafmeting, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting, is niet toegestaan.

Artikel 30 Waarde - Natuur en landschap

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behouden en waar mogelijk versterken, van:

- a. de migratie-mogelijkheden voor flora en fauna in het gebied;
- b. de rust in het gebied;
- c. het groene karakter van het gebied; dit houdt onder meer in dat voorafgaand aan de bouw van nieuwe gebouwen een onderzoek naar de ecologische gevolgen zal plaatsvinden;
- d. de bomen en waterelementen;
- e. de bodemstructuur en waterhuishouding;
- f. waar mogelijk ecologisch beheer van de openbare ruimten;
- g. stimulering van het ecologisch beheer op privé-gronden.

30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden de in artikel 30.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. kappen of rooien van opgaande beplanting
 2. bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem
 3. het verbod als bedoeld in 30.2 onder a. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die normaal, ondergeschikt onderhoud betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 30.2 onder a. uitsluitend, indien:
 1. de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de kenmerkende boomstructuur niet wordt aangetast;
 3. voor opgaande beplanting die door ziekte of anderszins ernstig is aangetast of een gevaar voor de veiligheid oplevert;
 4. de bodemgesteldheid niet onevenredig aangetast wordt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

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 32 Algemene bouwregels

32.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen, buiten beschouwing gelaten,
- b. Een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

32.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

32.3 Vervangende maat

Voor de maten (goothoogte, bouwhoogte, vierkante meter, kubieke meter) van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen dan wel uitbreiding van het bestaande gebouw binnen het betreffende bouwvlak) zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp, voor zover deze ruimer zijn dan in deze regels is bepaald, geldt de bestaande maat als vervangende maat. Deze vervangende maat geldt niet als de bestaande gebouwen illegaal zijn gebouwd, dan wel niet in overeenstemming waren met het vorige bestemmingsplan. Deze regel geldt ook voor bestaande afstanden die op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp meer of minder waren voorgescreven.

32.4 Waardevolle bebouwing

32.4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

32.4.2 Bouwregels

In afwijking op het bepaalde in de bouwregels van onderliggend artikel bedragen de goot- en bouwhoogte en het oppervlakte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte en het oppervlakte;

32.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de in artikel 32.4.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van het bevoegd gezag.
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 32.4.3 onder a uitsluitend, indien het slopen:
 - 1. noodzakelijk is in verband met een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - 2. delen betreft van een hoofdgebouw die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door het slopen geen aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw.
- c. Bij het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 32.4.3 onder a vraagt het bevoegd gezag de monumentencommissie van de gemeente Hilversum om advies.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Algemeen

- a. Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken als:
 - 1. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - 2. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen;
 - 3. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - 4. uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - 5. gebruik als motorcrossterrein of paardenbak;
 - 6. bouwwerken voor de exploitatie van een seksinrichting, tenzij anders in hoofdstuk 2 is bepaald;
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:
 - 1. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - 2. detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels is toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
 - 3. uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in sub b.;
 - 4. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van een detailhandelsbedrijf, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels toegestaan en de ambachtelijke bedrijfsvoering, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het detailhandelsbedrijf;

33.2 Parkeren

33.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de "Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009", behorende bij deze regels;
- b. de in lid a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

33.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 33.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

33.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 33.2.1 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen.

33.3 Vuurwerk

33.3.1 *Verbod*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

33.3.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 33.3.1 is niet van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk', met dien verstande dat:

- a. de veiligheidsafstanden tot een kwetsbaar object uit bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit (artikel 4.2) in acht worden genomen;
- b. maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen

33.3.3 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 33.3.1 voor het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk indien er vanuit brandveiligheid en milieu geen bezwaren bestaan.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Primair woongebied

34.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Primair woongebied' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van ruimtelijke karakteristieken behorende bij het woongebied.

34.1.2 Bouwregels

- a. ter plaatse van deze aanduiding mag naast de andere daar voor komende bestemmingen ook worden gewoond.

34.1.3 Gebruik

Het is verboden de voortuinen ter plaatse van de aanduiding 'primair woongebied' te gebruiken of te laten gebruiken als parkeerplaats voor meer dan één motorvoertuig per perceel.

34.2 Verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten uitgesloten

34.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten uitgesloten' is het verbouwen van bestaande panden tot één of meer zelfstandige woonruimten niet toegestaan.

34.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2.1, mits:

- a. dit niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in het gebouw zelf of de omgeving;
- b. het maximum aantal verbouwingen tot één of meer zelfstandige woonruimten van één per postcodegebied nog niet is bereikt.

34.3 Geluidzone – luchtvaartverkeer 2

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – luchtvaartverkeer 2', betreffende de gronden binnen de 47 bkl-lijn vanwege luchtverkeer, mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. objecten die een open plek in de bestaande bebouwing opvullen;
- b. objecten die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- c. objecten die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, mits de vervanging niet leidt tot:
 - 1. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
 - 2. een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden;
 - 3. een wezenlijke toename van de aan de uitwendige scheidingsconstructie optredende geluidsbelasting.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor:
 1. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdruk-, regel-, en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 50 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,70 meter;
 2. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend- en ontvangstmasten, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 25 meter;
 3. het bouwen van kleine andere bouwwerken die om verkeers- of waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen;
 4. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, in geval van verandering in de tracés van wegen, indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat de weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, als op ondergeschikte punten van het plan kan worden afgeweken, mits deze wijziging niet meer bedraagt dan 2,00 meter;
 5. afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bouwgrenzen en -oppervlakten, ten einde de realisering van bouwwerken en werken mogelijk te maken, in die op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is en de afwijking van ondergeschikte aard blijft en niet meer bedraagt dan 2,00 meter;
 6. overschrijding van de uit dit plan volgende maximum hoogtematen met maximaal 10% tot een maximum van 2,00 meter;
 7. het uitbreiden van het bebouwingspercentage ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
 - de ondergrondse parkeervoorziening is gelegen binnen een bouwvlak;
 - de bouwhoogte maximaal 0,50 meter bedraagt;
 - het bebouwingspercentage met ten hoogste 40% wordt vergroot;
 8. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van straatmeubilair, informatievoorziening en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
- b. De in onder a. genoemde afwijkingen worden slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronden en bouwwerken.

35.2 Bouwdiepte

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwdiepte' kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor een grotere bouwdiepte, met dien verstande dat:

- a. de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 12,00 meter op gronden met de bestemming Wonen - 3;
 - b. de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 15,00 meter op gronden met de bestemming Wonen - 4;
- onder de voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Bouwovergangsrecht

36.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

36.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 36.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 36.1.1 met maximaal 10%.

36.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bosdrift' van de gemeente Hilversum.