

Regels

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	1
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	6
2.	Bestemmingsregels	7
	Artikel 3 Tuin	7
	Artikel 4 Wonen	8
	Artikel 5 Waarde-Archeologie	10
	Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht	13
3.	Algemene regels	16
	Artikel 7 Antidubbeltelregel	16
	Artikel 8 Algemene bouwregels	17
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	18
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
4.	Overgangs- en slotregels	21
	Artikel 11 Overgangsrecht	21
	Artikel 12 Slotregel	22

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6" van de gemeente Hilversum;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.04bp10paulusvanloo-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 daarbij behorende erfbebouwing, 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 bestemmingsvlak ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.11 beperkt kwetsbaar object:**
beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

- 1.12 beroeps- cq. bedrijfsploeroppervlakte:**
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;
- 1.13 beschermd monument:**
beschermd rijksmonument 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;
- 1.14 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 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;
- 1.17 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;
- 1.18 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwmassa:**
een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- 1.20 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.22 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.23 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;
- 1.24 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 1.25 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;
- 1.26 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;
- 1.27 gebouw:**
 elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28 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;
- 1.29 horeca(onderneming):**
 een onderneming, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt 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;
- 1.30 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;
- 1.31 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;
- 1.32 kamerbewoning:**
 het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte;
- 1.33 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;
- 1.34 kap:**
 de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling;
- 1.35 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;

- 1.36 kwetsbaar object:**
object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.37 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;
- 1.38 maaiveld:**
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;
- 1.39 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;
- 1.40 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.41 ondergeschikte functie:**
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;
- 1.42 onzelfstandige woonruimte:**
alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte;
- 1.43 openbaar toegankelijk gebied**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- 1.44 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.45 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;
- 1.46 schotelantenne of satellietschotel:**
een cirkelvormige of ovale reflector in de vorm van een parabolische schotel en een ontvangst-kop, LNB (low noise block) genaamd, die de eigenlijke antenne bevat, die - behalve voor het ontvangen van signalen- ook wordt gebruikt voor het zenden van signalen naar satellieten;

- 1.47 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;
- 1.48 verbeelding**
 de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- 1.49 voorerfgebied**
 erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.50 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;
- 1.51 voorgevellijn:**
 de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;
- 1.52 voorgevelrooilijn**
 voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;
- 1.53 woning vrijstaand:**
 een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;
- 1.54 woning:**
 een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;
- 1.55 zelfstandige woning:**
 een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2 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;
- 2.3 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;
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.5 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;
- 2.6 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;
- 2.7 verticale diepte van een gebouw**
vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;
- 2.8 horizontale diepte van een gebouw**
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de direct naar de weg gekeerde gevel;
- 2.9 toepassing van maten**
 - a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
 - b. een koekoek mag niet meer dan 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 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 (hoofd)gebouwen:*

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. ter weerszijden van aan een (hoofd)gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker minimaal 1 meter tot de hoek of gevelsprong, van de oorspronkelijke gevel waartegen wordt aangebouwd, vrij blijft (van bebouwing).

3.2.2. *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - tuinmuur" een erf- en terreinafscheiding met toegangspoort mag worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden ten dienste van het opstellen van meer dan 2 auto's is niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 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.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 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 (hoofd)gebouwen:*

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" het aangegeven percentage van het bouwvlak geldt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' niet meer dan de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte is toegestaan.
- d. woningen mogen niet worden gesplitst in meerdere woningen.

4.2.2. *ten aanzien van bijbehorend bouwwerk:*

- a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" daarnaast een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 155 m² mag worden gerealiseerd;
- 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 bouwhoogte 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 dient de dakhelling hiervan gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4,50 meter bedraagt.

4.2.3. *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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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 25% 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 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van functionele ondergeschikte horeca en niet zelfstandige detailhandel.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1. *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 sub 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 de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.4.2. *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 sub b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5 Waarde-Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen 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 (overgangsregeling van de) Erfgoedwet.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die daar ten behoeve van de andere aangewezen 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 5.1 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) zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 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.

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

- a. Het is verboden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (Omgevingsvergunning voor

het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders:

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 lid 5.4, 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 lid 5.4, 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 lid 5.4, onder a, genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in lid 5.4, onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-Hoog' wordt geschrapt, indien uit nader onder-

zoek 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 lid 5.5, onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' 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.

6.2 Bouwregels

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1. Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 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.

6.3.2. Toepassingsvoorwaarden

Een in artikel 6.3.1 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 stadsgezicht niet op onaantvaardbare wijze worden verstoord.

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

6.4.1. Vergunningsplicht

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

- a. het aanleggen en/of verharderen 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.

6.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.4.1 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 artikel 6.4.1, maar de in artikel 6.1 omschreven waarden niet aantasten.

6.4.3. *Toepassingsvoorwaarden*

Een in artikel 6.4.1 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 stadsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

6.5 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

6.5.1. *Verbod*

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

6.5.2. *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 6.5.1 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 artikel 6.5.1 maar de in artikel 6.1 omschreven waarden niet aantasten.

6.5.3. *Toepassingsvoorwaarden*

- a. Een in artikel 6.5.1 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 stadsgezicht 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 stadsgezicht 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.

3. Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 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, glazenwasinstallatie en overstekende daken 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. 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;
- c. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. gebruik als motorcrossterrein of paardenbak;
- f. het opslaan en verkopen van vuurwerk;
- g. bouwwerken voor de exploitatie van een seksinrichting.

9.2 Toegelaten gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. 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;
- c. uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in onder b.;
- d. 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;

9.3 Parkeren

9.3.1. 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 'Parkeernota Hilversum 2017' zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum op 7 juni 2017, behorende bij deze planregels;
- b. 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 vol-

doende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

9.3.2. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.1 voor zover de initiatiefnemer heeft aangetoond dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

9.3.3. 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 9.3.1 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages), aantallen met niet meer dan 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, tot maximaal 2,00 meter, voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de totale hoeveelheid (volgens de betreffende regel) toegestane m² bruto vloeroppervlak gelijk blijft;
- c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen enabri's;
- d. de bouw van bouwwerken die ten behoeve van waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen, mits de inhoud niet groter is dan 60 m³, de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter;
- e. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 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 a, 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 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "bestemmingsplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6" van de gemeente Hilversum.

Bijlage 1

Parkeernota Hilversum 2017