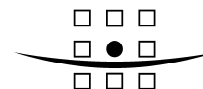


Bestemmingsplan Hessenweg 2010

Planregels

7 juli 2010
Ontwerp
9V0520

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

+31 (0)10 443 36 66 Telefoon

+31 (0)10 443 36 88 Fax

info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail

www.royalhaskoning.com Internet

Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Hessenweg 2010 Planregels
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Hessenweg 2010
Status	Ontwerp
Datum	7 juli 2010
Projectnaam	Bestemmingsplan Hessenweg 2010
Projectnummer	9V0520
Opdrachtgever	Gemeente De Bilt
Referentie	9V0520/R00002/903357/Rott

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Bedrijf	7
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 5	Centrum	10
Artikel 6	Groen	13
Artikel 7	Horeca	14
Artikel 8	Kantoor	16
Artikel 9	Maatschappelijk - 1	17
Artikel 10	Verkeer	18
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 12	Wonen	20
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	25
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 15	Algemene ontheffingsregels	25
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 17	Algemene procedureregels	27
Artikel 18	Overige regels	27
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29
Artikel 19	Overgangsrecht	29
Artikel 20	Slotregel	29
BIJLAGEN		
1. Staat van Horeca-activiteiten		
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten		

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hessenweg 2010 van de gemeente De Bilt;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0310.0018BP00110-ON02 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw:

een aangebouwd gebouw dat al dan niet functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat in bouwkundig en/of architectonisch opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 ambulante detailhandel:

detailhandel buiten de hiervoor bedoelde vestigingen, zoals (week)markten, standplaatsen buiten de markten en kiosken;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingskarakteristiek:

de bouwhoogte van de hoofdgebouwen, de situering daarvan ten opzichte van de openbare weg, de mate van aaneenbouwen en/of de onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen en de bouwmassa van de hoofdgebouwen ten opzichte van het bouwperceel;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.12 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaat, dat/die of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een bouwvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

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

1.16 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;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 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;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 dakterras:

een plat dak dat door wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als terras; een balkon (uitstekend of op een erker) wordt niet als een dakterras gezien;

1.24 detailhandel:

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

1.25 dienstverlening:

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

1.26 erftoegangsweg:

een weg bedoeld voor het toegankelijk maken van erven; deze wegcategorie is in beginsel toegankelijk voor elke vervoerswijze;

1.27 gebiedsontsluitingsweg:

een weg waarop zowel de stromen als de uitwisseling kan plaatsvinden; het is de verbindende schakel tussen erftoegangswegen en stroomwegen;

1.28 gebouw:

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

1.29 gemiddeld niveau:

de gemiddelde hoogte van het aansluitend niveau;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij;

1.32 kantoor:

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

1.33 maatschappelijke voorzieningen:

activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

1.34 netto vloeroppervlakte:

de oppervlakte van de voor bewoning bestemde vertrekken, waaronder mede wordt verstaan verblijfsruimten; niet meegerekend worden verkeersruimten, toiletten, douche- en badruimten, alsmede ingebouwde bergingen;

1.35 oorspronkelijke achtergevel:

de achtergevel ten tijde van de oplevering van het hoofdgebouw dan wel - indien het hoofdgebouw nog gerealiseerd dient te worden - de achtergevel van het hoofdgebouw, zoals deze met de bouwvergunning wordt beoogd;

1.36 oorspronkelijke zijgevel:

de zijgevel ten tijde van de oplevering van het hoofdgebouw dan wel - indien het hoofdgebouw nog gerealiseerd dient te worden - de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals deze met de bouwvergunning wordt beoogd;

1.37 peil:

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

1.38 seksinrichting:

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

1.39 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte;

1.40 voorgevel:

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

1.41 voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - a. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - b. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.42 woning of wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Basisregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *de afstand tot de bouwperceelgrens:*

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

2.1.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.3 *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;

2.1.4 *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;

2.1.5 *de lengte, breedte en diepte van een gebouw:*

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren).

2.1.6 *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;

2.1.7 *het bebouwingspercentage:*

het deel van het aanduidingsvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.2 Aanvullende regels

2.2.1 *de bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen*

De in lid 2.1.2 genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 m overschrijden.

2.2.2 *de grootte van dakoverstekken*

Indien er dakoverstekken aanwezig zijn met een lengte van 70 cm of meer, dan wordt bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk het einde van de dakoverstek als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de van deze planregels deelsluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

en verder:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 van de van deze planregels deelsluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' voor een sportzaal en/of fitnessruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor bestaande (boven-)woningen;

inclusief bijbehorende:

- e. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid en mogen de gronden worden bebouwd tot ten hoogste het bebouwingspercentage dat is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid en mogen de gronden worden bebouwd tot ten hoogste het bebouwingspercentage dat is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de gronden worden bebouwd tot ten hoogste het bebouwingspercentage dat is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 7 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak en de locatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub a, b of c voor een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 80%, mits:

- a. het op basis van verkeerskundig onderzoek benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
- b. op basis van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor onder meer:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de doorstroming van het verkeer;
 3. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, betreffende

- a. risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
- c. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor:

- a. het toelaten van een bedrijf in een hogere milieucategorie dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 3.1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. het toelaten van een bedrijf dat niet is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij feitelijke en duurzame beëindiging van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' te laten vervallen.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

inclusief bijbehorende:

- b. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca, voor zover behorend tot categorie 1a van de van deze planregels deeluitmakende Staat van Horeca-activiteiten; uitsluitend op de begane grond;

en voor:

- d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

en verder:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen, al dan niet op de verdiepingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening (bijbehorende kantoren) op de verdiepingen;

inclusief bijbehorende:

- h. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. erven en tuinen;
- k. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Hoofdregels

- a. per bestemmingsvlak mogen niet meer woningen worden gerealiseerd dan ten tijde van de ter-inzage-legging van dit plan bestaan;
- b. het bebouwde oppervlak van een bouwperceel met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;

Uitzondering nieuwbouwplan Looydijk

- f. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2 sub a, b en e gelden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de volgende regels:
 1. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 41;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

Uitbreidingen aan de voorgevel

- g. ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel met aan- en uitbouwen op de begane grond van een hoofdgebouw, zoals erkers en toegangen, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
1. de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter worden overschreden;
 2. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende woning – in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft – eveneens een aan- of uitbouw aanwezig is;
 3. de bouwhoogte van de aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. voor de voorgevelrooilijn zijn slechts erfafscheidingen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- i. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
1. 7 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 3 m voor overige bouwwerken; geen gebouwen zijnde;

Dakterrassen

- j. dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
1. de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende woning - in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft - eveneens een dakterras aanwezig is;
 2. indien de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) 3 meter of minder bedraagt, mag de diepte van het dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 2 meter;
 3. indien de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) meer dan 3 meter bedraagt, mag de diepte van het dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 3 meter;
 4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een dakterras mogen niet meer bedragen dan 1,50 meter;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is een dakterras en/of daktuin toegestaan op het plat afgedekte deel van de eerste bouwlaag;

Onderkeldering

- l. onderkeldering van bebouwing is uitsluitend toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die op basis van het bestemmingsplan bovengronds is toegestaan;
- m. onderkeldering van bebouwing mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen;

Onderdoorgang

- n. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn op de begane-grondlaag geen

gebouwen toegestaan;

Bestaande afwijkingen

- o. bestaande hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakterrassen, waarvan de situering, de afmeting, de goothoogte en/of de bouwhoogte niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, zijn wel toegestaan en mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak, de locatie en de afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is

- a. om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. in verband met een goede woonsituatie, de lichttoetreding en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- c. vanwege de verkeersveiligheid.

5.4 Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 sub e voor een ander verloop van de voorgevel, indien indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en door de gewijzigde ligging van de voorgevelrooilijnen de bebouwingskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 voor het gebruik van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen, indien:

- a. er een afweging is gemaakt tussen meerdere potentiële locaties voor maatschappelijke voorzieningen;
- b. op basis van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor onder meer:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de doorstroming van het verkeer;
 3. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

5.5.2 Commercieel gebruik op de verdiepingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 voor het uitoefenen van de functies genoemd onder a tot en met c op de verdiepingen, indien:

- a. er geen of onvoldoende mogelijkheden tot uitbreiding zijn op de begane grond;
- b. de verdiepingen niet worden gebruikt als verkoopvloeroppervlakte.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

inclusief bijbehorende:

- b. speelvoorzieningen;
- c. waterpartijen;
- d. fiets- en voetpaden.

6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 meter voor palen en masten;
- b. 5 meter voor speelvoorzieningen;
- c. 2 meter voor erfafscheidingen;
- d. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, voor zover behorend tot categorie 1 of 2 van de van deze planregels deeluitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
- b. bestaande (boven-)woningen;

inclusief bijbehorende:

- c. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Hoofdregels

- a. het bebouwde oppervlak van een bouwperceel met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;

Uitbreidingen aan de voorgevel

- e. ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel met aan- en uitbouwen op de begane grond van een hoofdgebouw, zoals erkers en toegangen, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 1. de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter worden overschreden;
 2. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelsgrens gebouwde aangrenzende woning – in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft – eveneens een aan- of uitbouw aanwezig is;
 3. de bouwhoogte van de aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. voor de voorgevelrooilijn zijn slechts erfafscheidingen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- g. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 1. 7 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 3 m voor overige bouwwerken; geen gebouwen zijnde;

Dakterrassen

- h. dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de

volgende regels:

1. de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelsgrens gebouwde aangrenzende woning - in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft - eveneens een dakterras aanwezig is;
2. indien de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) 3 meter of minder bedraagt, mag de diepte van het dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 2 meter;
3. indien de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) meer dan 3 meter bedraagt, mag de diepte van het dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 3 meter;
4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een dakterras mogen niet meer bedragen dan 1,50 meter;

Onderkeldering

- i. onderkeldering van bebouwing is uitsluitend toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die op basis van het bestemmingsplan bovengronds is toegestaan;
- j. onderkeldering van bebouwing mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen;

Bestaande afwijkingen

- k. bestaande hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakterrassen, waarvan de situering, de afmeting, de goothoogte en/of de bouwhoogte niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, zijn wel toegestaan en mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak, de locatie en de afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is

- a. om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. in verband met een goede woonsituatie, de lichttoetreding en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- c. vanwege de verkeersveiligheid.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 sub d voor een ander verloop van de voorgevel, indien indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en door de gewijzigde ligging van de voorgevelrooilijnen de bebouwingskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

inclusief bijbehorende:

- b. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid en mogen de gronden worden bebouwd tot ten hoogste het bebouwingspercentage dat is aangeduid;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 7 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak en de locatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 9 Maatschappelijk - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;

en verder:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor bestaande (boven)woningen;

inclusief bijbehorende:

- c. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwde oppervlak van een bouwperceel met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 7 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak en de locatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 sub a voor een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 90%, mits:

- a. er een aantoonbare maatschappelijke noodzaak bestaat;
- b. het op basis van verkeerskundig onderzoek benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
- c. op basis van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor onder meer:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de doorstroming van het verkeer;
 3. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;

inclusief bijbehorende:

- b. langzaam-verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen.

10.2 Bouwregels

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 m voor palen en masten;
- b. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen (garageboxen) uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. groen- en speelvoorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. overig verblijfsgebied, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
- f. ambulante detailhandel.

11.2 Bouwregels

Op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', met inachtneming van de volgende regels:
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 3. de oppervlakte per garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 7 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 2 m voor erfafscheidingen;
 4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van ambulante detailhandel (kiosken), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- d. het aantal gebouwen ten behoeve van ambulante detailhandel in het plangebied mag niet meer bedragen dan 2;
- e. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen optreden voor:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de doorstroming van het verkeer;
 3. de parkeergelegenheid;
 4. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen;

inclusief bijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeergelegenheid (op eigen terrein).

12.2 Bouwregels

Op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Hoofdgebouwen

- a. per bestemmingsvlak mogen niet meer hoofdgebouwen/woningen worden gerealiseerd dan ten tijde van de ter-inzage-legging van dit plan bestaan;
- b. de goothoogte van de hoofdgebouwen/woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogste goothoogte, waarbij dakkappen buiten beschouwing blijven;
- c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen/woningen mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte;
- d. de voorgevels van de hoofdgebouwen/woningen dienen evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- e. de diepte en breedte van een hoofdgebouw/woning mogen niet meer bedragen dan de bestaande diepte en breedte;

Uitbreidingen aan de voorgevel

- f. ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel met aan- en uitbouwen op de begane grond van een hoofdgebouw, zoals erkers en toegangen, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 1. de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter worden overschreden;
 2. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelsgrens gebouwde aangrenzende woning – in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft – eveneens een aan- of uitbouw aanwezig is;
 3. de bouwhoogte van de aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

Uitbreidingen aan de achtergevel

- g. uitbreiding van hoofdgebouwen/woningen aan de oorspronkelijke achtergevel met aan- en uitbouwen is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 1. de afstand van de achterzijde van de aan- en uitbouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 8 m bedragen;
 2. de diepte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de breedte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de gehele achtergevelbreedte;
 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 2 m meer bedragen dan de toegestane goothoogte;

Uitbreidingen aan de zijgevel

- h. uitbreiding van hoofdgebouwen/woningen aan de oorspronkelijke zijgevel met aan- en uitbouwen is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 1. de afstand van de aan- en uitbouw tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 4 m bedragen;
 2. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
 3. de diepte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de diepte van de oorspronkelijke zijgevel;
 4. de goothoogte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 5. de bouwhoogte van de aan- en uitbouw mag maximaal 2 m meer bedragen dan de toegestane goothoogte;

Aaneenbouwen uitbreiding achter- en zijgevel (hoekjesregel)

- i. bebouwen van de hoek gelegen tussen de mogelijkheden voor uitbreiding aan de achter- en de zijgevel is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
 2. de diepte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane diepte van de mogelijkheid voor uitbreiding aan de achtergevel;
 3. de goothoogte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. de bouwhoogte van de aan- en uitbouw mag maximaal 2 m meer bedragen dan de toegestane goothoogte;

Bijgebouwen

- j. op een afstand van ten minste 4 m achter de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw/woning mag maximaal 15% van een bouwperceel met bijgebouwen worden bebouwd, een en ander:
 1. met een maximum van 24 m² bij bouwpercelen kleiner dan 200 m²;
 2. met een maximum van 36 m² bij bouwpercelen groter dan 200 m² maar kleiner dan 300 m²;
 3. met een maximum van 50 m² bij bouwpercelen groter dan 300 m²;
- k. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- l. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- m. voor de voorgevelrooilijn zijn slechts erfafscheidingen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- n. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 1. 7 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 3 m voor overige bouwwerken; geen gebouwen zijnde;

Dakterrassen

- o. dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
1. de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende woning - in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft - eveneens een dakterras aanwezig is;
 2. indien de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) 3 meter of minder bedraagt, mag de diepte van het dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 2 meter;
 3. indien de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) meer dan 3 meter bedraagt, mag de diepte van het dakterras, gemeten uit de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 3 meter;
 4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een dakterras mogen niet meer bedragen dan 1,50 meter;

Onderkeldering

- p. onderkeldering van bebouwing is uitsluitend toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die op basis van het bestemmingsplan bovengronds is toegestaan;
- q. onderkeldering van bebouwing mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen;

Onderdoorgang

- r. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn op de begane-grondlaag geen gebouwen toegestaan;

Bestaande afwijkingen

- s. bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakterrassen, waarvan de situering, de afmeting, de goothoogte en/of de bouwhoogte niet voldoet aan hetgeen hier is bepaald, zijn wel toegestaan en mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak en de locatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde:

- a. in lid 12.2 sub d voor een ander verloop van de voorgevel, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en door de gewijzigde ligging van de voorgevelrooilijnen de bebouwingskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. in lid 12.2 sub j en sub h onder 1 voor de situering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen op een kleinere afstand van de voorgevelrooilijn, indien dit past in de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

12.5 Specifieke gebruiksregels

In het hoofdgebouw of in een aan- of uitbouw van de woning is een aan-huis-verbonden beroep alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent, dat ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten slechts aan het vestigen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze planregels deeluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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 14 Algemene gebruiksregels

Als een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte.

Artikel 15 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan, indien het betreft:

- a. het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 3,50 m;
- b. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. het overschrijden van de in lid 2.2.1 genoemde regels ten aanzien van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de maximale bouwhoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- e. overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, toegangen, lifthuizen en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. geringe afwijkingen van de regels inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woningen toegestane bijgebouwen, voor zover dit in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen ontheffing van de desbetreffende regels van het plan kan worden verleend op basis van het bepaalde onder b van dit artikel;
- g. het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, met inachtnaam van de volgende regels:
 1. mantelzorg mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een aan- of uitbouw of bijgebouw;
 2. de afstand tussen het hoofdbouw en een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen;
 3. de gebouwen waarin mantelzorg plaatsvindt, dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen, tenzij sprake is van plaatsing van een zogenaamde 'portocabin' of stacaravan;
 4. de oppervlakte voor mantelzorg mag maximaal 50 m² bedragen;

5. er dient een indicatie Wmo door of vanwege de gemeente De Bilt te zijn afgegeven;
 6. er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd;
 7. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
 8. aan de ontheffing kan een termijn worden verbonden, waarbinnen van de ontheffing gebruik moet worden gemaakt;
 9. een ontheffing inzake huisvesting ten behoeve van mantelzorg vervalt indien de mantelzorgsituatie ter plaatse eindigt;
- h. het plaatsen van masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. de bouwhoogte van een vrijstaande mast mag niet meer bedragen dan 50 m;
 2. de bouwhoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
 3. plaatsing van een mast op een gebouw is uitsluitend mogelijk indien het betreffende gebouw 15 m of hoger is;
 4. plaatsing op woongebouwen en/of een gemeentelijk monument is slechts toegestaan, indien kan worden aangetoond, dat plaatsing elders niet mogelijk is.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. de in dit plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. tot het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven, mits de aanwezige bedrijven niet in een hogere milieucategorie worden gebracht;
- c. tot het toevoegen en schrappen van soorten horecabedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten horecabedrijven in de Staat van Horeca-activiteiten, voor zover veranderingen in de aard en de invloed op de omgeving hiertoe aanleiding geven, mits de aanwezige horecabedrijven niet in een hogere categorie worden gebracht.

Artikel 17 Algemene procedureregels

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

Artikel 18 Overige regels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 19.1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid 19.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 19.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hessenweg 2010.

Bijlage 1

Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2

Staat van Bedrijfsactiviteiten