

# Regels

Deel uitmakende van het ontwerp bestemmingsplan:

## Wilhelminastraat 31-35

VEO002.ON.V4\_Regels

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Tuin - 1	9
Artikel 4	Wonen - 1	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 3	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21
<b>Bijlage bij de regels</b>		
Bijlage A:	Waarde Archeologie	

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Breukelen woongebied – geconsolideerd van de Gemeente Stichtse Vecht.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPWilhmstr3135BKL-OW01 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 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het (hoofd)gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

### 1.5 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### 1.6 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.7 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

### 1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.9 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel. In geval van meerdere eigenaren wordt het percentage naar rato van het oppervlak van het in eigendom zijnde perceel bepaald.

### 1.10 bed and breakfast:

een activiteit ondergeschikt aan een woning en uitgeoefend door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van toeristisch nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

#### 1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

#### 1.12 bedrijf aan huis:

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat niet krachtens milieu-regelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen-) transport vallen hier niet onder.

#### 1.13 bestaand:

- bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, dan wel een bouwwerk welke naar het doorlopen van een wijzigings- of afwijkingsprocedure kan worden vergund, tenzij in de regels anders bepaald.
- bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

#### 1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.15 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niettegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk (met een dak).

#### 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 boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap, indien deze niet normaal beloopbaar zijn.

#### 1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 cultuurhistorische waarde:

de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of gebied toegekende waarde in verband met het beeld dat door het gebruik in de loop van de geschiedenis is ontstaan, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.23 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.24 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels, maar ten hoogste 1,5 m, boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst, evenwijdig aan de dakvlakken.

1.25 detailhandel:

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

1.26 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of 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 de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.27 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, thematische beurzen en –markten.

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.30 horeca:

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.31 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde (bedrijfsmatige) kamerbewoning/ kamerverhuur.

1.32 huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

1.33 kamerbewoning/kamerverhuur:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één zelfstandig huishouden.

1.34 kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

1.35 karakteristiek:

een onroerend monument, gebouw of bouwwerk, beplanting aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, en waarvan het behoud van belang is.

1.36 kelder:

een grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.37 kelderingang:

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder.

1.38 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.39 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.40 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.41 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.42 prostitutie:

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

tegen vergoeding.

1.43 recreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc..

1.44 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf.

1.46 voorgevel:

de lijn waarin de voorgevel van het (hoofd)gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.47 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.48 vrijstaand:

bebouwing waarbij de gebouwen aan beide zijden niet tegen een al dan niet op een ander bouwperceel gelegen gebouw zijn gebouwd.

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.50 woning/wonen/wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.

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.

bouwhoogte van een antenne-installatie:

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

breedte van een bouwperceel:

tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn.

breedte van een bouwwerk:

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel.

diepte van een bouwwerk:

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren haaks op de betreffende gevel.

horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

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 de daken en dakkapellen.

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;

oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.



verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:  
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

### **2.1 Meten**

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Tuin - 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij horende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. (ontsluitings)wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging waaronder bergbezinkbassins en waterlopen.

met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende bouwregels gelden:

- a. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
  1. voor het bouwen van erker of toegangsportaal aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw, gelden de volgende bouwregels:
    - I. de bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
    - II. de breedte van een erker of toegangsportaal mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat het ten alle tijden mogelijk is een totaal aan erkers of toegangsportalen van 5 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw te realiseren;
    - III. de bouwhoogte van een erker of toegangsportaal mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
    - IV. de horizontale diepte van een erker of toegangsportaal mag niet meer bedragen dan 1,5 m;

#### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het gebouw maximaal 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het gebouw maximaal 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals pergola's maximaal 2,5 m;

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Opslag

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

## Artikel 4 Wonen - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- b. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevellijn van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor::

- a. het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub a voor vergroting van het

- gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken bij woningen tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van het doortrekken van de kap of het aanbrengen van een kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:
    1. de bouw doet geen afbreuk aan de privacy en bezonning van direct naastgelegen woningen;
    2. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen;
  - c. het afwijken van de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, zoals gesteld in artikel 4 lid 2.2 sub d, onder voorwaarde dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
    2. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
    3. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
  - d. het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub g voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een grotere diepte gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevellijn, onder voorwaarde dat:
    1. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
    2. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet breder zijn dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel met een maximum van 3 meter;
    3. de bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bedragen ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0.3 m;
    4. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
    5. de onder 4 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan;
    6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.4.1 Verboden gebruik*

- a. een woning is bedoeld voor één huishouding;
- b. kamerverhuur/-bewoning is niet toegestaan.

##### *4.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren.
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.
- d. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- f. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw

en het woongebied.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 *Mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
  1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder - kind relatie, waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn), is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
  2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar zijn en blijven voor hulpdiensten;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  4. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.
- b. Het bevoegd gezag kan de in artikel 4 lid 5.1 sub a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4 lid 5.1 sub b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

##### 4.5.2 *Kleinschalige verblijfsrecreatie*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van een bed and breakfast met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a. maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, hiervoor wordt gebruikt;
- b. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein en in 2e instantie in het openbaar gebied hetgeen middels een parkeerdrukmeting onderzocht moet worden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten advies wordt gevraagd aan een terzake deskundige.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie -3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de gronden met bestemming 'Waarde – Archeologie 3' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 5.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:

- a. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. bebouwing waarvan de bodemverstoring minder bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- c. bebouwing waarvan de bodemverstoring meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup> maar de bodem niet dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld wordt geroerd;
- d. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- e. een gebouw of bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijking

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a. is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een of meer gebouwen of bouwwerken als bedoeld in artikel 5 lid 2.2 sub c .
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld onder a, en/of artikel 5 lid 4.3 sub a . Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 5 lid 3.2 is van overeenkomstige toepassing.

#### 5.3.2 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden 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.

#### 5.3.3 *Advies*

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

#### 5.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, aflaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

#### 5.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 5 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte beslaan van ten hoogstens 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een terzake deskundige
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### 5.4.3 *Toelaatbaarheid*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen

- tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in het eerste lid is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde onder bis niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 , en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 5 lid 4.4 is van overeenkomstige toepassing.

#### 5.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden 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.

#### 5.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.



# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat:
  1. ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan;
  2. ondergrondse bouwwerken waterdicht moeten worden uitgevoerd;
  3. men middels een grondwaterstandberekening dient aan te tonen dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet onevenredig verslechterd;
  4. indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, niet ondergronds mag worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 sub a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de verticale diepte van kelders of parkeergarages bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil.
  2. een kelder of parkeergarages mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen.
  3. de afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m.
  4. kelders of parkeergarages mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.
- c. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijbehorende bouwwerken .
- d. Bergbezinkbasins zijn toegestaan binnen de bestemming Tuin - 1,

### 7.2 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen met niet meer dan 50 cm;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en

- e. luifels, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- f. balkons, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 3 m wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

### 7.3 Bestaande afstanden en maten

- a. In die gevallen dat de bestaande bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  1. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
  2. opslag en verkoop van vuurwerk;
  3. kamerbewoning/-verhuur.
- b. Een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. Een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. Onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- e. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte ten opzichte van het voorgaande gebruik of de voorgaande bebouwing toeneemt, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om deze toename van de parkeerbehoefte op te vangen, een en ander conform de geldende de parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijkingen

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
  2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
  3. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden vergroot;
  4. het afwijken van de gemeentelijke parkeernormen genomen indien redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis tot realisatie van parkeerplaatsen conform de voorgeschreven parkeernorm onder de voorwaarde dat met behulp van de parkeerdrukmeting wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van gezamenlijke functies in de omgeving te allen tijde kan worden afgewikkeld op de al aanwezige of geplande beschikbare parkeergelegenheid;
  5. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, mits:
    - I er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
    - II het gebruik voor kamerverhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
    - III het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
    - IV de tijdelijkheid van de kamerverhuur moet aantoonbaar zijn.
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. De afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

#### 9.1.1 Vereiste afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden alsmede de waarden van karakteristieke of monumentale object, als zodanig op de verbeelding aangegeven, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 9.2 Verkeer

Het bevoegd gezag kan, voor zover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 10.2 Wijziging Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', de regels van het plan te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 4', zoals opgenomen in bijlage A, zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

### 11.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

### 12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, bepalen dat dit gebruik middels persoonsgebonden overgangsrecht mag worden voortgezet.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Regels van het bestemmingsplan Wilhelminastraat 31-35.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.

.....

De voorzitter, De griffier,

.....



