

## Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22
<b>Bijlage bij de regels</b>		<b>23</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>24</b>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPHarmplKindcenMRS-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke

#### 1.6 antennedrager

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

#### 1.7 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.

#### 1.8 bebouwing

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.11 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 1.12 bijbehorend bouwwerk

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

#### 1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.14 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping.

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop (ingevolge de regels) krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**1.17 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak**

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

**1.19 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.

**1.20 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.

**1.21 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook gerekend verkoop via internet waarbij de goederen ter plaatse worden opgeslagen.

**1.22 erotisch getinte horeca**

een horeca(onderneming) die tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hieronder vallen eveneens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

**1.23 gebouw**

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

**1.24 geluidsgevoelig object**

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder.

**1.25 hoofdgebouw**

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

**1.26 hoogtescheidingslijn:**

een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven.

**1.27 horeca(onderneming)**

bedrijven die gericht zijn op het verstrekken van logies, eten en drinken en zaalaccommodatie, zoals een hotel, restaurant of café.

**1.28 kelder**

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen.

**1.29 kelderkoekoek**

een uitgebouwde constructie/ opening van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil.

**1.30 kunstwerk**

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

**1.31 lichte TNO-norm**

De 'lichte' TNO-norm luidt: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden ) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kunnen ontvangen. Als een woning in de bestaande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten, dan geldt die situatie als uitgangspunt.

**1.32 maatschappelijke of sociale voorzieningen**

sociale of maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen met een openbaar karakter of gericht op een specifieke meestal kwetsbare doelgroep, die vallen onder de verantwoordelijkheid en het beleidsterrein van de overheid zoals, onderwijs, kinder- en dagopvang, welzijn en gezondheidszorg. Het werk wordt meestal uitgevoerd door zelfstandige instellingen die door de overheid worden financiert op basis van prestatieafspraken. Kleinschalige zaalverhuur, ondergeschikte/ondersteunende horeca en ondergeschikte/ondersteunende detailhandel is hierbij toegestaan.

In aanvulling op het vorenstaande is medegebruik van de ruimten ten behoeve van bijeenkomsten, voorstellingen, danslessen, toneel- en kaartclubs en soortgelijke activiteiten tevens toegestaan.

**1.33 nutsvoorziening**

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

**1.34 omgevingsvergunning**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

**1.35 ondergeschikte detailhandel**

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie.

**1.36 ondergeschikte functie:**

functie die ruimtelijk, functioneel en economisch aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van de vestiging/voorziening, maar daar wel aan is gelieerd.

**1.37 ondergeschikte horeca**

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca hebben en die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie zoals een kantine bij een sportaccommodatie.

**1.38 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer gelegen is op tenminste 1 m beneden peil.

**1.39 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

**1.40 reclamemast**

bouwwerk, geen gebouw zijnde, uitsluitend ten behoeve van reclame-uitingen van een of meerdere bedrijven.

**1.41 seksinrichting**

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

**1.42 speelterrein** 

schoolplein of speelplein is een buitenruimte van de school of kinderopvang waar de kinderen buiten kunnen spelen en waar speelvoorzieningen aanwezig zijn. Het schoolplein of speelplein kan ook gebruikt worden voor onderwijs gerelateerde activiteiten zoals een gymles of onderwijs gerelateerde evenementen zoals de kerstviering.

**1.43 speelvoorziening**

een voorziening, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden.

**1.44 straatmeubilair:**

bouwwerken en (nuts-)voorzieningen die in de openbare ruimte staan, zoals: verkeersborden, lichtmasten, zitbanken,abri's, brandkranen en (ondergrondse) afvalinzamelsystemen dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.45 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.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand

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

### 2.2 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.

### 2.3 bebouwingspercentage

bouwgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met bebouwing, tenzij in de regels anders is bepaald.

### 2.4 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 bouwdelen.

### 2.5 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.

### 2.6 breedte van een bouwvlak

tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de grens van het bouwvlak of rooilijn.

### 2.7 breedte van een bouwwerk

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

### 2.8 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.9 diepte van een bouwwerk: (horizontaal)

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

### 2.10 diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal)

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

### 2.11 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. Met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

### 2.12 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.

### 2.13 maaiveldhoogte

de gemiddelde hoogte van de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

**2.14 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 bouwwerk.

**2.15 oppervlakte van een overkapping**

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

**2.16 ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennemasten, vlaggenmasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen, overstekende daken, noodtrappen, luchtbehandelings- en lifinstallaties en de naar aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van bouwvlak, aanduiding of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt overschreden;
- c. in geval van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties en soortgelijke (technische) ruimten deze geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

**2.17 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. als de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt zichtbaar lager liggen dan de weg, wordt door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden het peil vastgesteld;
- c. in/boven water: het gemiddeld waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden of een ruimtelijk ongewenste invulling, zullen burgemeester en wethouders het peil aanwijzen.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en sociale voorzieningen;
  - b. (semi openbare) schoolpleinen;
  - c. stallingsruimte voor fietsen;
- met daarbij behorende:
- d. overige bouwwerken;
  - e. erven en terreinen;
  - f. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
  - h. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
  - i. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
  - j. speelvoorzieningen;
  - k. wegen en paden;
  - l. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
  - m. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. het hoofdgebouw uitsluitend mag worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. een bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte, de bouwhoogte en dakhelling van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)'
- d. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en geluidafschermdende voorzieningen bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- ter waarborging van de bezonning van aangrenzende woningen, waarbij de lichte TNO-norm het uitgangspunt is.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Voorwaardelijke verplichting (semi-openbare) schoolpleinen

- Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van een (semi-openbaar) schoolplein zoals bedoeld in lid 3.1 onder b zonder dat middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.
- Onder aanvaardbare situatie als bedoeld onder a wordt verstaan een situatie waarbij zowel bij bestaande als nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt voldaan aan één van de motivatiegroonden zoals opgenomen in onderstaand tabel.

<b>Bestaande geluidsgevoelige objecten <sup>1</sup></b>	
<b>Geluidbelasting op gevel geluidsgevoelige object vanwege schoolplein</b>	<b>Motivatiegroonden</b>
<= 50 dB(A)	Zondermeer te motiveren (gemengd gebied).
51-55 dB(A)	Te motiveren als: - geen sprake is van geluidtoename <sup>2</sup> - toename marginaal is (niet groter dan 2 dB(A)) - cumulatie met / maskering door andere geluidbronnen inzichtelijk is - de woning blijft beschikken over een geluidluwe zijde danwel buitenruimte of indien de geluidbelasting ter plaatse van te openen ramen in de gevel, met toepassing van lokale afscherpende voorzieningen, niet hoger is dan 50 dB(A)
> 55 dB(A)	Mogelijk te motiveren met genoemde onder 2, maar dan in combinatie met saldering (duidelijke verbetering op andere woningen rond het Kindcentrum).
<b>Nieuwe geluidsgevoelige objecten <sup>3</sup></b>	
<b>Geluidbelasting op gevel geluidsgevoelige object vanwege schoolplein</b>	<b>Motivatiegroonden</b>
<= 50 dB(A)	Zondermeer te motiveren (gemengd gebied).
51-55 dB(A)	Te motiveren met aandacht voor cumulatie met/ maskering door andere geluidbronnen. Argument is in ieder geval dat binnenniveau (<= 35 dB(A)) wordt gewaarborgd door minimale eis Bouwbesluit: gevelwering 20 dB.
> 55 dB(A)	Mogelijk te motiveren wanneer: - voorwaarden worden gesteld aan de bouwkundige invulling van de woningen (dove gevel, vliesgevel, balkonschermen, zekeren geluidluwe zijde, indelingseisen etc.); - in voldoende mate is onderzocht dat maatregel om het geluid op de gevel omlaag te krijgen niet haalbaar en/of ontoereikend zijn.

1 een geluidsgevoelige object dat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;

2 het gaat hierbij om vergelijking van de cumulatieve geluidbelasting vanwege bestaande scholen in de huidige situatie versus de bestaande scholen + Kindcentrum in de beoogde toekomstige situatie;

3 een geluidsgevoelige object niet zijnde een bestaand geluidsgevoelige object .

#### 3.4.2 *Parkeren, laden en lossen*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten namen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen en laad- en losfaciliteiten conform de in artikel 10 opgenomen regeling.

#### 3.4.3 *Strijdig gebruik*

Voor wat betreft het strijdige gebruik wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 onder artikel 8.1.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;  
met daarbij horende:
- b. bijbehorende bouwwerken
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers of toegangsportalen aan, gelden de volgende regels:
  - 1. een erker of toegangsportaal mag uitsluitend aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd;
  - 2. de bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
  - 3. de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
  - 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
  - 5. de diepte van de uitbreiding bedraagt niet meer dan 1,25 m.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
  - 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
  - 2. 2 m op de overige gronden.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. opslag van materialen en goederen;
- b. het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, pleinen, standplaatsen en evenementen;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;  
met de daarbij horende:
  - c. (kunst)werken;
  - d. in- en uitritten;
  - e. kunstobjecten en straatmeubilair;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. stallingsruimte voor fietsen;
  - h. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
  - i. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
  - j. reclamemasten
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
- l. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en stallingsruimte voor fietsen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstwerken, zoals bruggen, tunnels en viaducten, bedraagt niet meer dan 6 m.
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van straatmeubilair, en reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet dan 3 m.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Evenementen

Ten aanzien van evenementen gelden de regels zoals opgenomen in het uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 21 november 2017.

Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

## 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 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de gevel 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 luifels, mits zij de gevel met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. balkons en zonneschermen, mits zij de gevel met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen, 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 gevel met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, en voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- i. bergbezinkbassins (dan wel andere waterhuishoudkundige voorzieningen) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

### 7.2 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd met dien verstande dat;
  1. Het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw met niet meer dan 1 m mag worden overschreden;
  2. de verticale diepte maximaal 3,5 m beneden peil bedraagt;
  3. in geval het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw wordt overschreden, het ondergrondse bouwwerk niet boven het peil mag uitsteken met uitzondering van de ingang en ventilatievoorzieningen;
- b. Indien in de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;
- c. Voorzieningen van openbaar nut zoals afvalinzamelsystemen zijn altijd toegestaan;
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten het buitenwerk van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. 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.

### 7.3 Waterhuishouding

- a. Waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen waaronder bergbezinkbassins zijn overal toegestaan.
- b. Als er meer dan 1000 m<sup>2</sup> extra verharding wordt gerealiseerd op een perceel moet een vergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en moeten voorafgaand aan de bouw/aanleg de door hen genoemde compenserende maatregelen worden getroffen;
- c. Als er tussen de 500 m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup> extra verharding wordt gerealiseerd op een perceel hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap maar moeten wel voorafgaand aan de bouw/aanleg compenserende maatregelen worden getroffen;
- d. Ten aanzien van de onder c genoemde compenserende maatregelen wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- e. De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van nieuwe gebouwen moet minimaal 30 cm boven peil liggen tenzij het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft in welk geval de bestaande

maatvoering mag worden aangehouden.

#### **7.4 Beeldkwaliteitsplan**

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan.



## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Strijdig gebruik

- 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. commerciële kamerbewoning/-verhuur;
  4. 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;
  5. 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;
  6. het plaatsen van zeecontainers voor de opslag van goederen;
- b. onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen. Ten aanzien van evenementen gelden de regels zoals opgenomen in het uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 21 november 2017. Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 100 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
- c. 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 bedragen dan 3 m en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden;
- d. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- e. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- f. afwijking als bedoeld onder a t/m e wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan:
  1. de woonsituatie voor direct omwonenden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie, waarbij voor geluid uitgegaan wordt van de normen in de voorwaardelijke verplichting onder 3.4.1;
  6. de bezonning van direct omwonenden, waarbij uitgegaan wordt van de lichte TNO-norm;
  7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- g. de afwijkingsbevoegdheden onder b en c na schriftelijk advies van een deskundige op dit gebied;
- h. 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.

### 9.2 Afwijkingen m.b.t. de bestemming 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 en toestaan dat:

- a. de bestemmingsgrens van de bestemming 'Maatschappelijk' en het bouwvlak door gebouwen met maximaal 5 m wordt overschreden;
- b. de maatvoeringsaanduidingen met maximaal 3 m wordt overschreden ten behoeve van het toestaan van hogere goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in de aangrenzende maatvoeringsaanduidingen; mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de woonsituatie van direct omwonenden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie, waarbij voor geluid uitgegaan wordt van de normen in de voorwaardelijke verplichting onder 3.4.1;
  - de bezonning van direct omwonenden, waarbij uitgegaan wordt van de lichte TNO-norm;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan deze afwijkingsbevoegdheid na schriftelijk advies van een deskundige op dit gebied.

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Parkeren

- a. Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren of stallen van voertuigen.
- b. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht:
  1. in, op of onder het gebouw;
  2. op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
  3. in de openbare ruimte.
- c. Voor het bepaalde onder b geldt dat "voldoende" betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn opgenomen in de 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
- d. De onder b bedoelde "ruimte" voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voldoen aan de normen die zijn neergelegd in de 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### 10.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### 10.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 10.1 en 10.2:

- a. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of
- b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

### 10.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een 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 het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld 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.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar.

## Bijlage bij de regels

## Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan