

bestemmingsplan

Daalseweg 3-5, Oud Zuilen

Gemeente Stichtse Vecht



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BPDaalseweg3OudZln-OW01

*Datum:* 2019-01-09

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. R. van der Made, MSc.

*Kenmerk Buro SRO:* SR190018

*Opdrachtgever:* KRKTR

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Tuin - 1 .....	11
Artikel 4 Wonen .....	12
3 Algemene regels .....	14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	14
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	14
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels .....	15
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels .....	15
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels .....	16
Artikel 11 Overige regels .....	17
4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 12 Overgangsrecht.....	18
Artikel 13 Slotregel.....	18

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Daalseweg 3-5, Oud Zuilen' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPDaalseweg3OudZIn-OW01 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 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 achtererf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevelrooilijn.

### 1.6 achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

### 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 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 & breakfast:

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt 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 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 milieuregelgeving 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.

#### **1.12 beroep aan huis:**

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, 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:**

- a. 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, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

#### **1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.16 bijbehorend bouwwerk:**

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

#### **1.17 bouwen:**

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

#### **1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

#### **1.19 bouwlaag:**

een boven het peil doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

#### **1.20 bouwperceel:**

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

#### **1.21 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

**1.25 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

**1.26 gebouw:**

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

**1.27 hoofdgebouw:**

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

**1.28 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 zaalaccommodaties.

**1.29 huishouden:**

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

**1.30 huishouding:**

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

**1.31 kamerbewoning en/of -verhuur:**

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

**1.32 kelder:**

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

**1.33 kelderkoekoek:**

een uitgebouwde constructie 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.

#### **1.34 nutsvoorzieningen:**

gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden, zoals de watervoorziening, afvalvoorziening, energievoorziening of het (tele)communicatieverkeer.

#### **1.35 ondergeschikte functie:**

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

#### **1.36 overkapping:**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgeot 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.

#### **1.37 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;
- e. voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- dan wel bruggenhoofd.

#### **1.38 prostitutie:**

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

#### **1.39 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 erotisch-pornografische 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.

#### **1.40 speelvoorziening:**

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

#### **1.41 standplaats:**

een plek in het openbaar gebied waar ambulante handelaren een dagdeel, dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen.

#### **1.42 voorgevel:**

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

#### **1.43 voorgevelrooilijn:**

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen.

**1.44 vrijstaand:**

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

**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.

**1.46 woning/wooneenheid**

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

**1.47 zijerf:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen 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 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.

### 2.4 bouwhoogte van een antenne-installatie op het maaiveld:

tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### 2.5 bouwhoogte van een antenne-installatie op of aan een ander bouwwerk:

tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### 2.6 breedte van een bouwperceel:

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

### 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:

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

### 2.10 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.

### 2.11 horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### 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 de daken en dakkapellen.

**2.13 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.

**2.14 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.

**2.15 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:**

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

**2.16 ondergeschikte bouwdelen:**

- a. 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;
- b. bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden overige ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;
- b. (ontsluitings)wegen en paden;

met daarbij horende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 1' verbonden voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. erkers of toegangsportalen aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
  1. de bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
  2. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
  4. de horizontale diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,25 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 vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. een beroep of bedrijf aan huis in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daarbij horende:

- d. tuinen en erven;
- e. (ontsluitings)wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per woning, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per woning op een aangrenzend bouwperceel worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- h. in aanvulling op het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- i. in afwijking van het bepaalde onder f bedraagt de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- j. in afwijking van het bepaalde onder e en g bedraagt de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- l. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 4 m.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

#### **4.2.4 Zwembaden**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 gelden voor het bouwen van zwembaden de volgende bouwregels:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één zwembad toegestaan;
- b. een zwembad is uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 15% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- e. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteekt.

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

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 geen 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 functioneel ondergeschikte en niet-zelfstandige detailhandel;
- d. het beroep of bedrijf dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- 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.

## 3 Algemene regels

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand, 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 toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal dan wel minimaal 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 toegestaan, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### 6.2 Ondergrondse bouwwerken

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en de aangrenzende gronden, waar bijbehorende bouwwerken enkel mogen worden opgericht onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien in hoofdstuk 2 van deze regels is bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde onder 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 bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
  2. een kelder 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 mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
  5. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen;
  6. bergbezinkbassins zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 Parkeren

- a. In het geval van bouwen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht dan wel de rechtsopvolger daarvan.

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in onder a, indien:
  - 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
  - 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijkingen

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan 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 goothoogte van ten hoogste 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. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 12 m, met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
  - 5. het oprichten van masten en antenne-installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van ten hoogste 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 de omgeving;
  - 6. het gebruik van uitsluitend hoofdgebouwen voor kamerbewoning en/of -verhuur, mits:
    - i. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
    - ii. het gebruik voor kamerbewoning en/of -verhuur 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 kamerbewoning en/of -verhuur moet aantoonbaar zijn.
- b. Afwijking als bedoeld onder 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 met afwijkingsmogelijkheden uit hoofdstuk 2 van deze planregels of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

## 9.2 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de hoofdstuk 2 van deze regels en het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en/of in het bijbehorend bouwwerk van een woning toestaan ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast, waarvoor geldt dat:

- a. het bovengenoemde gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
- b. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Stichtse Vecht opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren;
- c. er mag in ieder geval geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf of naschoolse opvangbedrijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
- e. in geval van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast is ondergeschikte horeca ten behoeve van de verblijvende gasten toegestaan;
- f. het beroep of de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. 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;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 10.2 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van het desbetreffende type bedrijf daartoe aanleiding geeft.

### 10.3 Geluidzone - industrie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde de aanduiding 'geluidzone - industrie' te verwijderen, indien:

- a. de noodzaak voor de geluidzone ontbreekt omdat de mogelijkheid niet meer aanwezig is om geluidhinderlijke inrichtingen te vestigen op het industrieterrein waarvoor de geluidzone geldt;
- b. de omvang van de geluidzone zodanig beperkt wordt dat deze niet meer reikt tot het plangebied van dit bestemmingsplan.



## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt, met uitzondering van artikel 7 lid 1, geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

## 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 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 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 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 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Daalseweg 3-5, Oud Zuilen'.