

# Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Centrum	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12	Overige regels	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>26</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27
<b>Bijlage bij de regels</b>		<b>28</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van bedrijven</b>	<b>30</b>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPHarmpIzdblokMRS-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 afvalinzamelsystemen:

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

#### 1.6 antennedragers

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

#### 1.7 antenne-installatie

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

#### 1.8 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.

#### 1.9 bebouwing

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

#### 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.

#### 1.12 begane grondlaag

de bouwlaag van een gebouw, welke ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

### **1.13 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.

### **1.14 bestaande situatie**

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging 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 ter inzagelegging 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, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

### **1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.17 bevoegd gezag**

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

### **1.18 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.

### **1.19 bouwen**

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

### **1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.21 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.

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 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.

### **1.26 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.

### **1.27 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.

### **1.28 dienstverlening/maatschappelijke dienstverlening:**

een (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen (zoals kapsalon, makelaar, bank, thuiszorgwinkel, afslankinstituut, uitvaartonderneming), zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie.

### **1.29 evenementen**

evenementen als bedoeld in artikel 2:24 van de geldende Algemene Plaatselijke Verordening;

### **1.30 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.

### **1.31 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.

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 geluidsgevoelig object**

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

### **1.34 gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is.

### **1.35 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.

### **1.36 hoogtescheidingslijn:**

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

### **1.37 horeca(onderneming)**

bedrijven die gericht zijn op het verstrekken van logies, eten en drinken en zaalaccommodatie, zoals een hotel, restaurant of café. De volgende specifieke vormen worden onderscheiden die in de regels van dit plan zijn toegestaan:

winkelondersteunende horeca of daghoreca (categorie h1)

een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon;

Ondergeschikte horeca

### **1.38 huishouding**

een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners, niet zijnde (bedrijfsmatige) kamerverhuur.

### **1.39 (bedrijfsmatige) kamerverhuur:**

de verhuur van ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is voor (nacht)verblijf of een zelfstandige woonruimte, ongeacht de duur van het verblijf en tegen betaling.

### **1.40 kelder**

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen.

### **1.41 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.

### **1.42 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.

### **1.43 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.

### **1.44 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.

### **1.45 midden huur woningen**

huurwoningen zoals genoemd in de gemeentelijke Actualisatie Woonvisie 2017-2022 (vastgesteld 2019).

#### **1.46 nutsvoorziening**

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

#### **1.47 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).

#### **1.48 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.

#### **1.49 ondergeschikte functie:**

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

#### **1.50 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.

#### **1.51 ondergronds bouwwerk**

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

#### **1.52 prostitutie**

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

#### **1.53 reclamemast**

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

#### **1.54 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, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.55 sociale huur woningen**

huurwoningen met een huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten tot de huurtoeslaggrens, zoals vastgelegd in Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

#### **1.56 speelvoorziening**

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

#### **1.57 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;

#### **1.58 verdieping**

de bouwlaag of bouwlagen boven de begane grondlaag.

### **1.59 (voor)gevellijn**

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens gevormd door de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen.

### **1.60 vrijstaand**

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

### **1.61 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.

### **1.62 wonen met zorg / verzorgd wonen**

dit zijn (sociale huur)woningen waar zorg kan worden aangeboden. In geval van sociale huurwoningen krijgen woningzoekenden met een indicatie voor een servicewoning, beschutte woning of zorgwoning voorrang.

### **1.63 woning/wooneenheid/wonen**

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

### **1.64 zijerf**

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



## 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 bouwwerk

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

### 2.7 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

### 2.9 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 en ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

### 2.10 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.

### 2.11 maaiveldhoogte

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

### 2.12 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.

### 2.13 oppervlakte van een overkapping

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

### 2.14 ondergeschikte bouwdelen

#### Algemeen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, topgevels, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennemasten, vlaggenmasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen, overstekende daken, noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties 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 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;
- d. installaties en voorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarsse.

#### Platte tussenleden

Bij het meten worden ondergeschikte plat afgedekte bouwdelen (tussenleden) buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de goothoogte en dakhelling van gebouwen.

### 2.15 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 peil aanwijzen.

### 2.16 relatie

aanduiding waarmee wordt aangegeven dat de daardoor verbonden bestemmingsvlakken als een geheel worden aangemerkt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (maatschappelijke) dienstverlening, niet zijnde kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. horeca;
- e. het wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

met de daarbij behorende:

- f. overige bouwwerken;
- g. erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen en kunstwerken
- k. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. wegen en paden;
- n. toegangsportalen van de op de verdieping gelegen woningen;
- o. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- p. overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gestapelde wooneenheden' zijn niet meer dan het aangegeven aantal gestapelde wooneenheden toegestaan;
- d. de voorgevel van hoofdgebouwen moet in het figuur 'gevellijn' worden gebouwd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a en d geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkons' dat (afsluitbare) balkons zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de (afsluitbare) balkons mogen de voorgevellijn met niet meer dan 150 cm overschrijden;
  2. maximaal 50% van de gevel mag worden voorzien van een (afsluitbaar) balkon.
- h. een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien:
  1. aangetoond is dat elke woning beschikt over een gevel waar, ten gevolge van het wegverkeer, de geluidbelasting ten hoogste 48 dB L<sub>den</sub> bedraagt (incl. wettelijke toegestane aftrek ex art 110g Wgh);
  2. aangetoond is dat de binnenwaarde zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor inrichtingen ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt;
  3. ter plaatse van buitenruimten (balkons) in de gevel aan de naar de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidswerende voorzieningen' gekeerde zijde met toepassing van (verhoogde) borstweringen of andere maatregelen wordt gegarandeerd dat de gevelbelasting achter het balkon niet hoger is dan 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau.
- i. Een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen.

### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen 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 **Afwijken van de bouwregels**

Voor wat betreft de algemene afwijkingsbevoegdheden wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 onder artikel 11.1.

### 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 3.5.1 *Toegestane gebruik*

- a. de in lid 3.1 onder a tot en met d genoemde functies zijn uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan, met dien verstande dat deze functies aan de zijde van het plein gerealiseerd moeten worden;
- b. woningen zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan, met dien verstande dat op de begane grondlaag:
  1. maximaal 2 woningen zijn toegestaan;
  2. minimaal 80 m<sup>2</sup> bvo een functie als genoemd in lid 3.1 onder a tot en met d moet hebben.

#### 3.5.2 *Parkeren, laden en lossen*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik laten nemen 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 12 opgenomen regeling.

#### 3.5.3 *Strijdig gebruik*

Voor wat betreft het strijdige gebruik wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 onder artikel 10.2.

### 3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Voor wat betreft de algemene afwijkingsbevoegdheden wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 onder artikel 11.1.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij horende:

- b. **bouwwerken geen gebouwen zijnde**;
- 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 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 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;
- c. vluchttrappen en soortgelijke voorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen; met de daarbij horende:
- d. (kunst)werken;
- e. in- en uitritten;
- f. kunstobjecten en straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. stallingsruimte voor fietsen;
- i. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- j. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- k. reclamemasten
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
- m. 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 en waterhuishoudkundige voorzieningen 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 en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vluchttrappen en soortgelijke voorzieningen, bedraagt niet meer dan 13 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 en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet dan 3 m.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is wonen met zorg toegestaan eventueel in combinatie met gezamenlijk te gebruiken ruimtes voor de bewoners, zoals eet-, dagbesteding-, recreatieruimte en ruimte voor het ondersteunen van de zorgtaken;
    2. wat betreft het type woningen wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de "Actualisatie woonvisie 2017-2022" vastgesteld 17-12-2019 of elke nakomende versie, of in geval er sprake is van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer de uitgangspunten zoals genoemd in deze overeenkomst;
    3. Minimaal 24 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden en maximaal 12 midden huur woningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat maximaal twee van de 36 woningen als gezamenlijk te gebruiken ruimtes mogen worden gebruikt;
  - b. aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- met de daarbij behorende:
- c. overige bouwwerken;
  - d. tuinen, erven en terreinen;
  - e. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
  - g. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
  - h. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
  - i. speelvoorzieningen;
  - j. wegen en paden;
  - k. toegangsportalen van de op de verdieping gelegen woningen;
  - l. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
  - m. overige functioneel met het 'Wonen' verbonden voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal grondgebonden wooneenheden' zijn niet meer dan het aangegeven aantal grondgebonden wooneenheden toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gestapelde wooneenheden' zijn niet meer dan het aangegeven aantal gestapelde wooneenheden toegestaan;
- d. indien aanwezig dient de voorgevel van hoofdgebouwen in het figuur 'gevellijn' te worden gebouwd of maximaal 1 meter daarachter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gestapelde wooneenheden' de voorgevel van hoofdgebouwen in het figuur 'gevellijn' moet worden gebouwd;
- e. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)', danwel:
  1. de bestaande maximale goothoogte, bouwhoogte of dakhelling indien geen maatvoering is aangegeven; of
  2. de bestaande maximale goothoogte, bouwhoogte of dakhelling indien deze meer bedraagt dan aangegeven.
- f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met e en in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkons 2' de volgende regels:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkons 2' zijn uitsluitend (ondersteunde) balkons toegestaan;
  2. het gehele aanduidingsvlak mag worden gebruikt voor balkons;
  3. de bouwhoogte van de balkons inclusief hekwerken mag niet meer bedragen dan 11 m.

- g. een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak;
- e. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken hoger dan 3 m worden voorzien van een schuin dak, met dien verstande dat:
  1. de dakvoet niet meer bedraagt dan 3 m;
  2. de hoogte van de daknok niet meer bedraagt dan 6 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale nokhoogte [m] = (afstand daknok tot naburig erf [m] x 0,47) + 3m;
  3. de nokhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- g. in aanvulling op het bepaalde onder a tot en met d en in afwijking van het bepaalde onder e en f geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fietsenstalling' de volgende bouwregels:
  1. de oppervlakte van een fietsenstalling bedraagt niet meer 65 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van een fietsenstalling bedraagt niet meer dan 3 m.
- h. een omgevingsvergunning voor bijbehorende bouwwerken wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

### 6.3 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.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Voor wat betreft de algemene afwijkingsbevoegdheden wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 onder artikel 11.1.



## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. het in Hoofdstuk 3 onder artikel 10.2 aangegeven strijdige gebruik.

### 6.5.2 Parkeren

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 in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen conform de in artikel 12 opgenomen regeling, met dien verstande dat ten behoeve van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Voor wat betreft de algemene afwijkingsbevoegdheden wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 onder artikel 11.1.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' mogen bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen worden gebouwd, mits de bepalingen zoals opgenomen in lid 7.3 vooraf in acht zijn genomen.

#### 7.2.2 Omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk

- a. Behoudens het onder d bepaalde moet, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De vergunning als bedoeld in onder a wordt verleend indien naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders uit het rapport blijkt dat:
  1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is 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 behoudenswaardige archeologische waarden zijn.
- c. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- d. Het overleggen van een archeologisch rapport bij de vergunningaanvraag is niet nodig indien naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder c bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

#### 7.3.1 Verbod

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. bodemingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 25 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
  2. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend: afgraven, ontgronden, saneren, afplaggen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede vergraven, verdiepen en verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage.
  3. Het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
  4. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. Het verlagen van het waterpeil;
  6. Het uitvoeren van heikwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
  7. Het verwijderen van bestaande funderingen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.
- b. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt de aanvrager een rapport waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:

1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is 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 behoudenswaardige archeologische waarden zijn.
- c. Aan de vergunning als bedoeld onder b kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd Programma van Eisen (PvE);
- d. Het overleggen van een archeologisch rapport bij de vergunningaanvraag is niet nodig, als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder c bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 7.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 7.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die een oppervlakte beslaan van meer dan 25 m<sup>2</sup> maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- c. die bestaan uit onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande wegcunetten en leidingtracé's;
- d. 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.
- e. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 7.4.1 Verbod

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

#### 7.4.2 Voorwaarde omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken die plaatsvinden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' begeleid door een deskundige op basis van een PvE.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

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 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Algemene regel

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

### 9.2 Bestaande afwijkende maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo 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 goot- en boeiboordhoogte, 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 en/of Wabo 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.
- c. ingeval van herbouw zijn de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing, tenzij er expliciet melding is gemaakt in het bestemmingsplan van een beleidswijziging die een andere maatvoering rechtvaardigt.

### 9.3 Erf- en terreinafscheidingen

Voor zover in hoofdstuk 2 niet reeds is bepaald gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal:
  1. 1 m op de gronden vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
  2. 2 m op de overige gronden;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijde, waaronder speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m.

### 9.4 Milieu

#### 9.4.1 Verkeerslawaaï en industrielawaaï

Geluidsgevoelige functies mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde of de verleende hogere waarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder en de Wet Milieubeheer.

#### 9.4.2 Externe veiligheid

(Beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, niet worden opgericht binnen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand van een risicovolle inrichting.

#### 9.4.3 Stikstofdepositie

Er mag geen sprake zijn van een significante toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000 gebieden.

### 9.5 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. standleidingen voor hemelwater 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. overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de gevel met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. zonneschermen, mits zij de gevel 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 gevel met meer dan 1 m overschrijden;
- h. 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.

#### 9.6 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.

#### 9.7 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.
- f. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder e ten behoeve van het hanteren van een andere minimale hoogte boven peil, mits verzekerd dit vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar is.

#### 9.8 Beeldkwaliteitsplan

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Beroep of bedrijf aan huis

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

- a. Alleen activiteiten die passen binnen het gebied en zijn benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder milieucategorie 1 zijn toegestaan;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. geldt dat alle activiteiten die gevaar of onevenredig veel hinder op kunnen leveren voor de (woon)omgeving zoals de opslag van vuurwerk, horeca, seksinrichtingen, koeriers of (personen-)vervoersbedrijven, kinderdagverblijven, en detailhandel, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel, niet zijn toegestaan, met inbegrip van alle activiteiten die worden genoemd onder artikel 10.2 "strijdig gebruik";
- c. Ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of zonder afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
- d. Het vloeroppervlak in gebruik voor een activiteit mag niet meer dan 33% bedragen van het vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- e. Bij de activiteit moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer waaronder parkeren en moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de in artikel 12 opgenomen regeling;
- f. 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.
- g. De activiteit mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- h. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

### 10.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
- d. commerciële kamerbewoning/-verhuur;
- e. 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;
- f. 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;
- g. het plaatsen van zeecontainers voor de opslag van goederen;
- h. het plaatsen van voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie anders dan voor eigen gebruik;
- i. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- j. 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 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 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 4,5 m;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 10%;
- c. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een stedenbouwkundig of 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 gebouwenaanduidingen 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 en de Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen zoals opgenomen in bijlage 1;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de bezonning van direct omwonenden, waarbij uitgegaan wordt van de lichte TNO-norm;
  7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- g. de afwijkingsbevoegdheden kunnen slechts gebruikt worden na schriftelijk advies van een deskundige op dit gebied waarbij de punten onder f worden beoordeeld;
- h. de afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt of samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

### 11.2 Afwijken staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten af te wijken van de categorie-indeling van bedrijven, indien en voor zover de milieubelasting van het desbetreffende type bedrijf daartoe aanleiding geeft.



## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 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.

### 12.2 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.

### 12.3 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.

### 12.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 12.2 en 12.3:

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

Afwijken is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en van de woon- en leefsituatie.

### 12.5 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 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok.

## Bijlage bij de regels

## **Bijlage 1 Beeldkwaliteitsvoorschriften in het Stedenbouwkundig masterplan Harmonieplein Maarssen**

## Bijlage 2 Staat van bedrijven