

bestemmingsplan
Zuidwest - Walden
Gemeente Gooise Meren

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BPWaldenBussum-ON01

Datum: 2023-11-28

Kenmerk Buro SRO: SR220037

Opdrachtgever: VOF FransVast

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Groen	11
Artikel 5 Maatschappelijk.....	12
Artikel 6 Natuur	14
Artikel 7 Verkeer	15
Artikel 8 Wonen	16
Artikel 9 Leiding - Gas.....	18
Artikel 10 Waarde - Archeologie 1	20
Artikel 11 Waarde - Archeologie 2	23
3 Algemene regels	26
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 13 Algemene bouwregels	26
Artikel 14 Algemene gebruiksregels.....	27
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 16 Overige regels	28
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 17 Overgangsrecht.....	29
Artikel 18 Slotregel.....	29
BIJLAGEN	
Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Bussum maart 2023	

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidwest - Walden met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPWaldenBussum-ON01 van de gemeente Gooise Meren;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1942.BPWaldenBussum-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.11 beeldkwaliteitsplan:

het beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

1.22 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;

1.23 huishouden:

een groep mensen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.24 kantoor:

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

1.25 kap:

een constructie van dakvlakken waarbij sprake is van ten minste twee hellende dakvlakken met een helling van minimaal 35° en maximaal 65°;

1.26 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.27 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.28 ondergrondse parkeergarage:

een parkeergarage die zich onder het maaiveld bevindt en waarvan van buitenaf alleen de toegangen zichtbaar zijn;

1.29 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal twee wanden;

1.30 peil:

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

1.31 seksinrichting:

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen;

1.32 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.33 wooneenheid:

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

1.34 zijdelingse perceelsgrenzen:

de grens of grenzen van een bouwperceel, niet zijnde de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel, die niet wordt of kan worden aangemerkt als achterste perceelsgrens;

1.35 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij een dakkapel niet voor een nieuwe goothoogte zorgt.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond en eerste verdieping: uitsluitend bedrijven van ten hoogste categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en bijbehorende kantoorruimten, met dien verstande dat ook op de tweede verdieping bijbehorende kantoorruimten zijn toegelaten;
- b. op de tweede en derde verdieping: wonen en daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan wat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- c. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan wat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. buitenopslag ten behoeve van bedrijf;
- b. openbare verkoop in de buitenruimte;
- c. vaste vlaggenmasten.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bermen en bermsloten;
- e. inundatiezones;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van overig straatmeubilair, waaronder begrepen speelvoorzieningen, verkeersregelinstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelterreinen, fietsenstalling, verdiepte fietsenstalling, parkeervoorzieningen, groen, water, paden en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overkappingen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan wat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 3.1.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak 2 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Oppervlakte bebouwing

Voor wat betreft de in artikel 5 lid 2.2 genoemde gebouwen geldt dat:

- a. de oppervlakte van alle verdiepingen samen niet meer mag bedragen dan 9.589 m², waarvan maximaal 8.224 m² voor de school en maximaal 1.365 m² voor de bijbehorende gymzalen;
- b. een overschrijding van de onder a genoemde oppervlakte maximaal 3% mag bedragen.

5.3.2 Fietsparkeren

Voor wat betreft de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden geldt dat de oppervlakte bestemd voor alle fietsen en e-bikes en fietsen niet meer mag bedragen dan 2.200 m², mits 90% daarvan onder het schoolgebouw wordt aangelegd, met dien verstande dat indien minder dan 90% daarvan onder het schoolgebouw wordt aangelegd de oppervlakte bestemd voor alle fietsen en e-bikes en fietsen niet meer mag bedragen dan maximaal 1.630 m².

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Beoordelingscriteria

- a. De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 9 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de (hoofd)transportleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 5.1 wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. paden voor beheer en onderhoud.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, laad- en losvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van overig straatmeubilair, waaronder begrepen speelvoorzieningen, verkeersregelininstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeergarage, tuinen, water en toegangswegen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten.

8.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a t/m h zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen:

- a. erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
- c. lichtmasten: 9 m;
- d. overig straatmeubilair, waaronder begrepen speelvoorzieningen, verkeersregelininstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden: 6 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde: 3 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b t/m e zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 1 m toegestaan, gemeten vanaf bovenkant vloer van het bijbehorende hoofdgebouw.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

8.3.2 Openheid

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

9.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in artikel 9 lid 1, bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

9.5.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in Leiding - Gas, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 10 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het een bouwplan betreft met een verstoringsdiepte van maximaal 30 cm onder het maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10 lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

10.3.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 3.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.3.3 Bouwverbod

Indien uit het onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 10 lid 3.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

10.3.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 3.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het baggeren, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; tenzij:
 1. in totaal niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het bebouwde deel van het bouwplan dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt verstoord;
 2. de verstoring van 1 heipaal maximaal tweemaal de oppervlakte van de paal zelf is;
 3. bestaande bebouwing in principe gesloopt worden tot op het maaiveld. Oude funderingen worden niet gewijzigd. Ook niet ten behoeve van het heien. Door funderingen heen heien is wel toegestaan (eventueel voorboren of voorheien toepassen);
 4. de afstand tussen 2 rijen heipalen minimaal 5 meter bedraagt, gemeten tussen de palen;
 5. er niet meer heipalen worden geslagen dan vanuit constructief oogpunt noodzakelijk/minimaal is;
 6. geen onderheide poeren worden toegepast (clusters van heipalen);
 7. de heipalen worden geslagen, tenzij vanwege aantoonbare omgevingsfactoren geschroefde palen noodzakelijk zijn.
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd en van diepwortelende gewassen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrenge van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 10 lid 4.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. niet dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden;
- b. het normale onderhoud betreffen en die geen verdere verstoring met zich mee brengen;
- c. baggerwerkzaamheden in het kader van groot onderhoud, die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 10 lid 2](#) in acht is genomen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 10 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

10.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 4.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 11 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een verstoringsdiepte van maximaal 30 cm onder het maaiveld;
- c. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder b kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bij het bouwen bedraagt de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder het maaiveld.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 11 lid 2](#) voor het bouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

11.3.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 11 lid 3.1](#) in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.3.3 Bouwverbod

Indien uit het onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in [artikel 11 lid 3.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

11.3.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 11 lid 3.1](#) kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het baggeren, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; tenzij:
 1. in totaal niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het bebouwde deel van het bouwplan dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt verstoord;
 2. de verstoring van 1 heipaal maximaal tweemaal de oppervlakte van de paal zelf is;
 3. bestaande bebouwing in principe gesloopt worden tot op het maaiveld. Oude funderingen worden niet gewijzigd. Ook niet ten behoeve van het heien. Door funderingen heen heien is wel toegestaan (eventueel voorboren of voorheien toepassen);
 4. de afstand tussen 2 rijen heipalen minimaal 5 meter bedraagt, gemeten tussen de palen;
 5. er niet meer heipalen worden geslagen dan vanuit constructief oogpunt noodzakelijk/minimaal is;
 6. geen onderheide poeren worden toegepast (clusters van heipalen);
 7. de heipalen worden geslagen, tenzij vanwege aantoonbare omgevingsfactoren geschroefde palen noodzakelijk zijn.
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd en van diepwortelende gewassen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 11 lid 4.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² of niet dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden;
- b. het normale onderhoud betreffen en die geen verdere verstoring met zich mee brengen;
- c. baggerwerkzaamheden in het kader van groot onderhoud, die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 11 lid 2](#) in acht is genomen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 11 lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

11.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11 lid 4.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

13.2 Overschrijding bouwhoogte

De bouwhoogten mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende liften en hijsinstallaties, mits de overschrijding ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

13.3 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en Wonen' is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlagen bij de regels bijlage 2 is gevoegd.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voorzover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voorzover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een bedrijfserf, behorende bij een winkel of bedrijf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie, tenzij in de regels anders is bepaald;
- d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk'; hier geldt het bepaalde in [artikel 5 lid 3.1 sub b](#).

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

16.2 Laden en lossen

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zuidwest - Walden'.