

Herontwikkeling Anthony Fokkerweg

Gemeente Hilversum, Dienst Stad

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Bestemmingsplannen en Monumenten

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Gemengd	8
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Wonen - 1	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	16
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Anthony Fokkerweg' met identificatienummer NL.IMRO.0402.09bp03anfokweg-va01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende erfbebouwing, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.7 antennedragers:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een 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 op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.21 dienstverlening:

een onderneming of instelling gericht op het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel, reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.22 gebouw:

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

1.23 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;

1.24 huishouden:

een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien;

1.25 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.26 maatschappelijke activiteiten:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven;

1.27 nutsvoorzieningen:

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

1.28 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.30 prostitutie:

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

1.31 seksinrichting:

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

1.32 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.33 verbeelding:

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.35 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.36 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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;

2.2 de 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 en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de 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;

2.5 peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;

2.6 verticale diepte van een gebouw

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

2.7 horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de direct naar de weg gekeerde gevel;

2.8 toepassing van maten

- a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren uitsluitend op de eerste twee bouwlagen;
- b. dienstverlening uitsluitend op de eerste twee bouwlagen;
- c. maatschappelijke activiteiten uitsluitend op de eerste twee bouwlagen;
- d. wonen al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- e. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- f. openbaar toegankelijk gebied;

en tevens voor:

- g. groen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. parkeerplaatsen op eigen terrein;
- k. waterpartijen, met onder andere een waterhuishoudkundige functie;

met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

3.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. voor zover binnen het bouwvlak gebouwd het bepaalde in 3.2.1 geldt;
- c. voor zover buiten het bouwvlak gebouwd:
 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bestemmingsvlak (buiten het bouwvlak) niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt en niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 5. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de bouwgrens, niet meer dan 2,50 meter bedraagt; indien deze bijbehorende bouwwerken breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;

3.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 1,00 meter voor zover deze

- zijn gelegen op minder dan 1,00 meter achter de voorgevellijn dan wel op minder dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevellijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
 - a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Toegestane milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder e. ten behoeve van bedrijven uit maximaal categorie 3.1 mits deze naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorie 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande dat;

- a. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- c. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van de gronden ten dienste van detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan de functie ondergeschikte en uit de productie voortvloeiende detailhandel.

3.4.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

3.5.2 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. de bouwhoogte van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- b. de diepte van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker vanuit de gevel waartegen wordt aangebouwd niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- c. de totale breedte van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker niet meer dan 60% van de lengte van de gevel waartegen wordt aangebouwd bedraagt;
- d. ter weerszijden van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker minimaal 1 meter tot de hoek of gevelsprong, van de oorspronkelijke gevel waartegen wordt aangebouwd, vrij blijft (van bebouwing).

4.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter bedraagt;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 parkeren

Het gebruik van de gronden ten dienste van het opstellen van auto's is niet toegestaan.

4.3.2 verharding

De voor "Tuin" aangewezen gronden mogen maximaal voor 30% worden voorzien van een verharding.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (weg)verkeer;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. deze niet zijn toegestaan.

5.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,00 meter bedraagt met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie niet meer dan 6,00 meter bedraagt.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. bijbehorende bouwwerken;

en tevens voor:

- c. voet- en fietspaden;
 - d. parkeerplaatsen op eigen terrein onder gebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 90 % worden bebouwd;
- c. in het bouwvlak dienen ten minste twee, min of meer gelijke, bouwvolumes te worden gebouwd met een onderlinge afstand van minimaal 5 meter tussen de bouwvolumes;
- d. de maximale bouwhoogte is 10 meter, wanneer de woningen niet worden voorzien van een kap;
- e. de nokhoogte is maximaal 11 meter, wanneer de woningen worden uitgevoerd met een kap waarbij de maximale goothoogte 7 meter is;

6.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. voor zover binnen het bouwvlak gebouwd het bepaalde in artikel 6.2.1 geldt;
- c. voor zover gebouwd buiten het bouwvlak:
 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bouwperceel (buiten het bouwvlak) niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt en niet meer dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 5. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de bouwgrens niet meer dan 2,50 meter bedraagt; indien deze bijbehorende bouwwerken breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;

6.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt

vastgesteld-bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg

voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

6.3.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en glazenwasinstallaties buiten beschouwing gelaten;
- b. Een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

8.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

8.3 Vervangende maat

Voor de maten (gothoogte, bouwhoogte, vierkante meter, kubieke meter) van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen dan wel uitbreiding van het bestaande gebouw binnen het betreffende bouwvlak) zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp, voor zover deze ruimer zijn dan in deze regels is bepaald, geldt de bestaande maat als vervangende maat. Deze vervangende maat geldt niet als de bestaande gebouwen illegaal zijn gebouwd, dan wel niet in overeenstemming waren met het vorige bestemmingsplan. Deze regel geldt ook voor bestaande afstanden die op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp meer of minder waren voorgeschreven.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

- a. Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:
 1. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 2. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen;
 3. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 4. uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 5. gebruik als motorcrossterrein of paardenbak;
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:
 1. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 2. detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels is toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
 3. uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in sub b.;
 4. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van een detailhandelsbedrijf, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels toegestaan en de ambachtelijke bedrijfsvoering, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het detailhandelsbedrijf;

9.2 Parkeren

9.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009' behorende bij deze regels;
- b. de in lid a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

9.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 9.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

9.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 9.2.1 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen.

9.3 Vuurwerk

9.3.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk en of professioneel vuurwerk.

9.3.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 9.3.1 voor het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk en/of professioneel vuurwerk indien er vanuit brandveiligheid en milieu geen bezwaren bestaan.

9.4 Seksinrichting

9.4.1 *Verbod*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor:
 1. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdruk-, regel-, en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 50 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,70 meter;
 2. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend- en ontvangtmasten, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 25 meter;
 3. het bouwen van kleine andere bouwwerken die om verkeers- of waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen;
 4. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, in geval van verandering in de tracés van wegen, indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat de weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, als op ondergeschikte punten van het plan kan worden afgeweken, mits deze wijziging niet meer bedraagt dan 2,00 meter;
 5. afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bouwgrenzen en -oppervlakten, ten einde de realisering van bouwwerken en werken mogelijk te maken, in die op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is en de afwijking van ondergeschikte aard blijft en niet meer bedraagt dan 2,00 meter;
 6. overschrijding van de uit dit plan volgende maximum hoogtematen met maximaal 10% tot een maximum van 2,00 meter;
 7. het uitbreiden van het bebouwingspercentage ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
 - de ondergrondse parkeervoorziening is gelegen binnen een bouwvlak;
 - de bouwhoogte maximaal 0,50 meter bedraagt;
 - het bebouwingspercentage met ten hoogste 40% wordt vergroot;
 8. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van straatmeubilair, informatievoorziening en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
- b. De in onder a. genoemde afwijkingen worden slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bepaalde onder lid 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.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Anthony Fokkerweg' van de gemeente Hilversum.

