

Woonwijk Anna's Hoeve

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Leiding - Riool	12
Artikel 5	Leiding - Gas	13
Artikel 6	Bedrijf	14
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorzieningen	16
Artikel 8	Sport	17
Artikel 9	Tuin	18
Artikel 10	Verkeer	19
Artikel 11	Wonen - 1	20
Artikel 12	Woongebied	22
Hoofdstuk3	Algemene regels	24
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 14	Algemene bouwregels	25
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	28
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 17	Overgangsrecht	29
Artikel 18	Slotregel	30
Bijlagen		
Bijlage 1	Beleidsregels Parkeernormen 2009	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woonwijk Anna's Hoeve' met identificatienummer NL.IMRO.0402.10bp00annashoeve-va01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.10bp00annashoeve-va01 (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 functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, 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 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 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 antenne-installatie

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

1.8 antennedrager

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

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 deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed en breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, niet zijnde overnachtingen noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur, waarbij geldt dat de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert en er geen aparte kookgelegenheid is voorzien, dat het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd en het maximaal aantal slaapplekken ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf bedraagt;

1.12 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 bedrijf

een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 kleinschalige voorzieningen

detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren met baliefunctie, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen, van maximaal 100 m² bvo per voorziening, eventueel in combinatie met wonen;

1.26 detailhandel:

een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.27 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, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.30 gebouw:

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

1.31 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;

1.32 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.33 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;

1.34 kamerbewoning:

het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte;

1.35 kantoor:

een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congressen, vergaderaccommodatie;

1.36 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling;

1.37 koekoek:

een uit keerwanden bestaand deel van een bouwwerk ter plaatse van het snijpunt van de gevel en het maaiveld dat voorziet in de licht- en luchttoetreding van de onderbouw en geen toegang tot het gebouw mag zijn;

1.38 kwetsbaar object

object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.39 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.40 maaiveld:

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

1.41 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;

1.42 nutsvoorzieningen:

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

1.43 ondergeschikte functie:

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

1.44 functioneel ondergeschikt

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan het gebruik van het hoofdgebouw;

1.45 onzelfstandige woonruimte:

alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte;

1.46 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;

1.47 prostitutie:

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

1.48 recreatief medegebruik

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.49 schotelantenne of satelietschotel

een cirkelvormige of ovale reflector in de vorm van een parabolische schotel en een ontvangst-kop, LNB (low noise block) genaamd, die de eigenlijke antenne bevat, die -behalve voor het ontvangen van signalen- ook wordt gebruikt voor het zenden van signalen naar satellieten;

1.50 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;

1.51 sociale woningbouw

de bouw van sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen;

1.52 verbeelding

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

1.53 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.54 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;

1.55 voorgevellijn:

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

1.56 voorgevelrooilijn

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

1.57 woning aaneengebouwd:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.58 woning gestapeld:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen, indien de bestemming dat toelaat, met één of meer andere functies;

1.59 woning twee-aaneen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.60 woning vrijstaand:

een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.61 woning:

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

1.62 zelfstandige woonruimte:

woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 verticale diepte van een gebouw

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

2.8 horizontale diepte van een gebouw

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

2.9 toepassing van maten

- a. de regels bij de bestemming Woongebied 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 en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden en gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. recreatie;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. verkeersontsluitingen;
- e. waterpartijen, met onder andere een waterhuishoudkundige functie;
- f. waterberging;
- g. een grondberg ter plaatse van de aanduiding grondberg;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. afvalinzamelingsystemen;

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder duikers, bruggen en passages.

3.2 Dubbelbestemming

Op een deel van de voor 'Groen' bestemde gronden is ook de bestemming 'Leiding - Riool' van toepassing.

3.3 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen met inachtneming van artikel 3.2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 4 Leiding - Riool

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van een rioolleiding.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van de andere daar aangewezen bestemmingen, geen bouwwerken worden gebouwd, behalve indien deze noodzakelijk zijn in verband met de bestemming 'Leiding - Riool'.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, behalve indien die noodzakelijk zijn in verband met de bestemming 'Leiding - Gas' .

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

Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen,
- b. *ten aanzien van bovengrondse leidingen:*
 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan .. meter;
 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld -en weghoogte;

Ten aanzien van ondergrondse leidingen:

5. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
7. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
8. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
9. het vellen of rooien van houtgewas.

Uitzondering

- c. Het in artikel 5.1 onder a. bedoelde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Beoordelingscriteria

- d. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.1 onder a. 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.
- e. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 onder a. wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- met de daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
 - c. ondergrondse opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen,
- b. een luifel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 01',
- c. een prijzenzuil, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 01', en
- d. overige andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag binnen de bouwvlakken 100% bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de volgende tabel is aangegeven:

bouwwerken	min. bouwhoogte	max. bouwhoogte
palen, masten, verkeerstekens, technische installaties	nvt	7 m
prijzenzuil	nvt	4,5 m
luifel	nvt	5,6 m
geluidscherm	5,6 m	6 m
erf- of perceelafscheidings	nvt	2 m
overige andere bouwwerken	nvt	5 m

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder de bedrijven als bedoeld in lid 6.1 zijn niet begrepen:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. bedrijven, die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende bijlage.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.3 ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens lid 6.1.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

7.2.1 ten aanzien van gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aangegeven bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. de aanduidingen met betrekking tot de bouwhoogte van toepassing zijn;

7.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- c. de aanduidingen met betrekking tot de bouwhoogte van toepassing zijn;

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. sporten;
 - b. maatschappelijke activiteiten;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2 Dubbelbestemming

Op een deel van de voor 'Sport' bestemde gronden is ook de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' van toepassing.

8.3 Bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

8.3.1 ten aanzien van gebouwen;

- a. het bebouwingsoppervlak maximaal 1.300 m² bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte maximaal 7 meter, respectievelijk 9 meter bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m²;
- d. de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn;

8.3.2 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 maximaal 2,00 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12,00 meter bedraagt.
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting maximaal 15,00 meter mag bedragen.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. perceelontsluitingswegen;
- c. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de in artikel 9.1 bedoelde gronden voor het opstellen van auto's is niet toegestaan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. afvalinzamelingsystemen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoalsabri's, straatmeubilair en kunstobjecten.

10.2 Dubbelbestemming

Op een deel van de voor 'Verkeer' bestemde gronden is ook de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' van toepassing.

10.3 Bouwregels

Op de in artikel 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande:

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

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in aaneengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met de daarbij behorende voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

11.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak 100% mag worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter bedraagt, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;

11.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3.00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- b. de oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 30 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3.00 meter bedragen;
- d. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- e. voor zover binnen het bouwvlak gebouwd het bepaalde in 11.2.1 geldt;
- f. voor zover gebouwd buiten het bouwvlak:
 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 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;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-vrijstaande bijbehorende bouwwerken', de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan respectievelijk 3,00 en 4,50 meter bedragen;

11.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1.00 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 *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 gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw 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.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.1 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ongeschikte 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.

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

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.1 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan 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 12 Woongebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- b. ontsluitingswegen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeren;
- e. kleinschalige voorzieningen, met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m² en een maximum van 100 m² bvo per voorziening;
- f. maatschappelijke activiteiten ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk;
- g. een (wijk)informatiecentrum ter plaatse van de aanduiding informatiecentrum;

met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de in artikel 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. het aantal woningen in het gehele plangebied bedraagt maximaal 650;
- b. van het aantal woningen moet minimaal eenderde deel vallen in de categorie sociale woningbouw;
- c. voor de bouwvlakken groter dan 2000 m² geldt, dat deze voorzien worden van een langzaamverkeersverbinding, met ontsluiting aan oost- en westzijde van het bouwveld;
- d. de aanduidingen met betrekking tot de bouwhoogte van toepassing zijn;

12.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de aanduidingen met betrekking tot de bouwhoogte van toepassing zijn;

12.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij aaneengebouwde, twee-aaneen en vrijstaande woningen geldt:

- a. het totaal bebouwd oppervlak per bouwperceel bedraagt niet meer dan 50% van een bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter, respectievelijk 4,00 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;

Ingeval van gestapelde woningen geldt dat:

- d. bijgebouwen zijn toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak;

12.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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 voorgevelrooilijn, dan wel op meer dan 1,00 meter van het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

Het gebruik van ruimten in een woning 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- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw 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 horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, balkonhekken, glazenwasinstallatie en overstekende daken 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.

14.2 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.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen gebruik

15.1.1 In strijd met de bestemming

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie, tenzij in de regels anders bepaald is;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- c. als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij in de regels anders bepaald is;
- d. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- e. als motorcrossterrein of paardenbak, tenzij in de regels anders bepaald is.

15.1.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. 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;
- c. uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in sub b.;
- d. 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.

15.2 Parkeren

15.2.1 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 bijlage bij deze planregels;
- 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.

15.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

15.2.3 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 15.2.1 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen.

15.3 Seksinrichting

15.3.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting, tenzij anders in de regels is bepaald.

15.4 Vuurwerk

15.4.1 Verbod

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

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, tot maximaal 5,00 meter, voor indien stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de feitelijke toestand van het terrein, mits de totale hoeveelheid (volgens de betreffende regel) toegestane m² bruto vloeroppervlak gelijk blijft;
- c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen enabri's;
- d. de bouw van bouwwerken die ten behoeve van waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen, mits de inhoud niet groter is dan 60 m³, de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter;
- f. de bouw van zend- en ontvangstmasten, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 27 meter;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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 lid 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 lid 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woonwijk Anna's Hoeve' van de gemeente Hilversum.