Chw bestemmingsplan Philipshof

Gemeente Hilversum
Afdeling Beleidsontwikkeling, team Advies

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Wonen - I	13
Artikel 7	Wonen - II	15
Artikel 8	Wonen - III	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**24**
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan ´Chw bestemmingsplan Philipshof´ met identificatienummer NL.IMRO.0402.09bp05philipsloc-va01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.09bp05philipsloc-va01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 inclusief bed en breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en in voorkomende gevallen in daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie op het gehele perceel in overwegende mate behouden blijft;

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 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 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;

1.10 bestaand gebruik

het gebruik na realisatie van het plan en in gebruik genomen conform de geldende bestemmingsomschrijving, gebruiksregels of een verleende omgevingsvergunning;

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 en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.14 bouwblok:

een aaneenschakeling van hoofdgebouwen;

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 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;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB (A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.23 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;

1.24 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.25 functioneel ondergeschikt:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 gebruiksoppervlakte (gbo)

gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 (of diens opvolgers);

1.28 geluidgevoelige ruimte

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd;

1.29 grondgebonden woning:

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en-of een tuin;

1.30 hoofdgebouw:

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming;

1.31 huishouden

een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.32 inwoning

bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door de eigenaar als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);

1.33 kap:

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

1.34 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;

1.35 maaiveld:

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

1.36 mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.37 middeldure huurwoning

geliberaliseerde woning voor middenhuur, als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met (in dit bestemmingsplan) een instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar;

1.38 nutsvoorzieningen:

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

1.39 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte zoals badkamer, toilet en keuken, en waarvan de wezenlijke woonvoorzieningen niet voor eigen, maar voor gemeenschappelijk gebruik zijn ;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 sociale huurwoning

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1. eerste lid onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening met (in dit bestemmingsplan) een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar;

1.43 verbeelding:

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

1.44 verkamering

het omzetten van een bestaande woning (of een gebouw waar gebruik voor wonen conform het bestemmingsplan is toegestaan, niet zijnde een bedrijfswoning) naar meerdere onzelfstandige woonruimtes (oa. voor kamergewijze verhuur);

1.45 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;

1.46 voorgevellijn:

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

1.47 wonen

het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden;

1.48 woning

zelfstandige woonruimte;

1.49 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel toevoegen van één (of meer) woning(-en) binnen een bestaande woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) of binnen een bestaand gebouw waarin wonen is toegestaan conform de bestemming;

1.50 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.51 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte.

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 overig bouwwerk 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 bestaande aangrenzende maaiveld;

2.7 horizontale bouwdiepte van een gebouw:

de grootste horizontale afstand tussen de voorgevel en achtergevel;

2.8 verticale diepte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. water;
c. waterberging;
d. extensieve dagrecreatie;
e. fiets- en voetpaden;
f. straatmeubilair;
g. speelvoorzieningen;
h. (ondergrondse) afvalinzamelingsystemen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

a. de bouwwerken een maximale hoogte mogen hebben van 3 meter;
b. de verticale bouwdiepte van ondergrondse afvalinzamelingssystemen bedraagt maximaal 5 meter.

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 worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Erkers

a. de bouwhoogte van aan een (hoofd)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 (hoofd)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 (hoofd)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 (hoofd)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 Beleidsregels

Pergola's mogen worden geplaatst indien deze niet hoger zijn dan 3 meter en overige bouwwerken geen gebouwen geen gebouw zijnde mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Voor bouwwerken geldt dat deze in voldoende mate een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden is het parkeren van motorvoertuigen alleen toegestaan achter de voorgevellijn:

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. in- en uitritten ten behoeve van aanpalende parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inrit parkeergarage'
g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals hellingsbanen, abri´s, straatmeubilair en kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 meter bedraagt, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
   1. verlichting en verkeersregulatie, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
   2. nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer van 3,5 meter bedraagt;
b. de maximale totale oppervlakte van nutsvoorzieningen op gronden met de bestemming 'Verkeer' bedraagt 20 m^2;
c. de maximale diepte van de inrit parkeergarage (ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - inrit parkeergarage') is gelijk aan de maximale diepte van de aanpalende parkeergarage;

5.2.1 Beleidsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien tevens:

a. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden.

Artikel 6 Wonen - I

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
b. afvalvoorzieningen;
c. parkeren,
d. tuinen;
e. groen;
f. waterberging;
g. nutsvoorzieningen;
h. bergingen;
i. in- en uitritten;

met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

a. hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. in totaal niet meer dan 70 woningen worden gerealiseerd;
c. uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd;
d. aan de niet aaneen gebouwde zijde van de woning een afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden van minimaal 3 meter, tenzij de zijdelingse perceelsgrens is gelegen aan openbaar gebied;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
f. hoofdgebouwen een maximale horizontale bouwdiepte hebben van 11 meter vanaf de voorgevel tot de achtergevel.

6.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 meter, respectievelijk 4 meter bedraagt;
c. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met een maximum van 50 m^2.

6.2.3 Beleidsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien tevens:

a. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusief bouwen binnen de fysieke leefomgeving. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van een 'Realisatieplan Natuurinclusief bouwen en inrichten' conform de eisen zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Leidraad Natuurinclusief Bouwen Hilversum 2021' of diens rechtsopvolgers;
b. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw 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 gebouw;
c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
e. de activiteiten 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.

6.3.2 parkeren

Parkeren is alleen toegestaan in het achtererfgebied.

6.4 Afwijken van gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1:

a. sublid b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    1. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    2. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
b. sublid f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken.

Artikel 7 Wonen - II

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
b. afvalvoorzieningen;
c. parkeren,
d. (ondergrondse) parkeergarages uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
e. groen;
f. waterberging;
g. nutsvoorzieningen;
h. bergingen;
i. in- en uitritten;

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 hoofdgebouwen:

a. hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. in totaal 80 woningen worden gerealiseerd;
c. uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
d. 100% van deze woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte';
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' op de planverbeelding de gevel van een geluidgevoelige ruimte als dove gevel dient te worden gerealiseerd conform de aanduiding in Bijlage 1 Locatie dove gevels
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage mag worden opgericht met een maximale verticale bouwdiepte van 5 meter.

7.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. uitsluitend parkeergarages zijn toegestaan met de aanduiding 'parkeergarage' voor zover deze niet binnen het hoofdgebouw zijn gerealiseerd.
b. de parkeergarage met de aanduiding 'parkeergarage' buiten het bouwvlak een maximale hoogte heeft van 1,20 meter;

7.2.3 Beleidsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien tevens:

a. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusief bouwen binnen de fysieke leefomgeving. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van een 'Realisatieplan Natuurinclusief bouwen en inrichten' conform de eisen zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Leidraad Natuurinclusief Bouwen Hilversum 2021' of diens rechtsopvolgers;
b. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw 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 gebouw;
c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
e. de activiteiten 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.

7.4 Afwijken van gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.1:

a. sublid b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    1. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    2. 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 8 Wonen - III

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
b. geluidwerende voorzieningen;
c. afvalvoorzieningen;
d. parkeren,
e. (ondergrondse) parkeergarages uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
f. tuinen;
g. groen;
h. waterberging;
i. nutsvoorzieningen;
j. bergingen;
k. in- en uitritten;

met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2 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:

8.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

a. hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. in totaal niet minder dan 80 en niet meer dan 100 woningen worden gerealiseerd;
c. 100% van deze woningen wordt gerealiseerd als 'middeldure huurwoning';
d. naast het bepaalde onder b en in afwijking van het bepaalde onder c kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen III' 10 extra woningen worden gerealiseerd die niet als middeldure huurwoning hoeven te worden gerealiseerd;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' op de planverbeelding de gevel van een geluidgevoelige ruimte als dove gevel dient te worden gerealiseerd conform de aanduiding in Bijlage 1 Locatie dove gevels
h. ;ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage mag worden opgericht met een maximale verticale bouwdiepte van 5 meter.

8.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen geldt dat:

a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van bergingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en met uitzondering van (ondergrondse) parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 meter, respectievelijk 4 meter bedraagt;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, de parkeergarage met de aanduiding 'parkeergarage' buiten het bouwvlak een maximale hoogte heeft van 1,20 meter;
d. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel (uitgezonderd woningen met de aanduiding 'gestapeld') bedraagt niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met een maximum van 50 m^2;

8.2.3 Beleidsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien tevens:

a. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusief bouwen binnen de fysieke leefomgeving. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van een 'Realisatieplan Natuurinclusief bouwen en inrichten' conform de eisen zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Leidraad Natuurinclusief Bouwen Hilversum 2021' of diens rechtsopvolgers;
b. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit. Of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw 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 gebouw;
c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
e. de activiteiten 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.

8.4 Afwijken van gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1:

a. sublid b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    1. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    2. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
b. sublid f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 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, balkonhekken, glazenwasinstallatie en overstekende daken buiten beschouwing gelaten,
b. Een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel worden gebouwd; gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.
c. Balkons mogen maximaal 3 meter uit de gevel worden gebouwd indien dit niet boven de openbare weg plaatsvindt.

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

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties en schermen en verhoogde dakranden ten behoeve van de afscherming van installaties mogen de maximale bouwhoogte niet met meer dan dan 3,5 meter overschrijden en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

10.3 Voorwaardelijke verplichting waterinfiltratie

Het bouwen van bouwwerken is alleen toegestaan, indien dit hydrologisch neutraal geschiedt doordat er wordt voorzien in afdoende (infiltratie)voorzieningen en waterberging om regenwater op te vangen. De normering waaraan een hemelwaterberging moet voldoen is opgenomen in het Gemeentelijk Watermanagementplan 2021-2026 of diens opvolgers.

10.4 Woningsplitsing en verkamering

Bouwen is niet toegestaan indien dit leidt tot woningsplitsing of verkamering.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen gebruik

11.1.1 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;
c. als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
d. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
e. als motorcrossterrein of paardenbak.

11.1.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

11.2 Parkeren

11.2.1 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 Nota parkeernormen gemeente Hilversum, 2023, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten 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, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

11.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 11.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

11.3 Seksinrichting

11.3.1 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.

11.4 Vuurwerk

11.4.1 Verbod

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

11.5 Specifieke gebruiksregels woningsplitsing en verkamering

a. het delen van een woning ten behoeve van inwoning of mantelzorg is toegestaan;
b. het veranderen van bestaand gebruik door woningsplitsing is niet toegestaan;
c. het veranderen van bestaand gebruik door verkamering is niet toegestaan;
d. het wonen in bijgebouwen is niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
   1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen van hoofdgebouwen niet mogen worden overschreden;
   2. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals tranformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations en abri's;
   3. 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 4,5 meter;
   4. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer mag bedraagt dan 5 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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 omgevingsvergunning 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.

13.2 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 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ´Chw bestemmingsplan Philipshof´ van de gemeente Hilversum.