REGELS

PROJECT	Werf35, Hilversum
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0402.09bp04werf35-va01
DATUM	16-02-2024



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels			5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels		6
	Artikel 1	Begrippen	6
	Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels		16
	Artikel 3	Bedrijf	16
	Artikel 4	Gemengd	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels		22
	Artikel 5	Antidubbeltelregel	22
	Artikel 6	Algemene bouwregels	23
	Artikel 7	Algemene gebruiksregels	24
	Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	27
	Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels		29
	Artikel 10	Overgangsrecht	29
	Artikel 11	Slotregel	30

Bijlagen

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Modules Horeca
Bijlage 3	Staat van ondernemingen in de creatieve sector
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan (Vakwerk architecten, febr. 2022)
Bijlage 5	Locatieprofiel (COUP, mrt 2022)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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 daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.2 aanbouw
een bijbehorend bouwwerk, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens

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 balkon
een buiten de gevel uitstekende open buitenruimte met balustrade aan een verdieping van een gebouw;

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 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;

1.12 bed en breakfast
bed & breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht ophet bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning te worden gehandhaafd. Tot slot is het maximaal aantal slaapplaatsen ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf;

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

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

1.15 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;

1.16 beschermd monument
beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1.1 van die wet;

1.17 beschermd stads- of dorpsgezicht
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

1.18 bestaande woning
een woning, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel een woning zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.21 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

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

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.27 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.30 co-living unit
wonen door maximaal vier afzonderlijke eenpersoonshuishoudens in één unit die bestaat uit meerdere onzelfstandige woonruimtes van in totaal ca. 80-90 m² gbo, waarbij minimaal één ruimte in de unit wordt gedeeld door de afzonderlijke huishoudens en waarbij tevens sprake is van een gemeenschappelijke leefruimte buiten de unit;

1.31 concept store
een onderneming of instelling in de creatieve sector gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van vervaardigde, gerepareerde en/of toegepaste goederen ten dienste van onder andere de makers op de Werf, met een bovengrens van 200 m² winkelvloeroppervlak;

1.32 dakkapel
een (ondergeschikte) constructie geplaatst in het dakvlak van een gebouw, waarbij het karakter van het dak intact blijft, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.33 dakopbouw
bijzondere (ondergeschikte) bouwlaag bestaande uit een constructie van enige omvang ter vergroting van een gebouw in de hoogte;

1.34 darkstore
voor publiek beperkt toegankelijke bedrijfsmatige activiteit met overwegend opslagruimte/distributieruimte ten behoeve van flitsbezorging met overwegend consumentenartikelen (waaronder dagelijkse goederen) die op internet (of via een app) kunnen worden besteld en betaald, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie;

1.35 detailhandel grootschalig
een detailhandelsonderneming of instelling in de branches sport, speelgoed, rijwielen/autoaccessoires en bruin- en witgoed winkels met een ondergrens van 1.500 m² winkelvloeroppervlak;

1.36 detailhandel perifeer
een detailhandelsonderneming of instelling in de branches bouwmarkten, tuincentra, keuken/sanitairzaken, de gehele woonbranche (meubelen, woningtextiel, e.d.), detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, caravans) met een ondergrens van 1.500 m² winkelvloeroppervlak;

1.37 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, niet zijnde een darkstore;

1.38 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, darkstore en een seksinrichting;

1.39 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;

1.40 evenementen
georganiseerde gebeurtenissen, gericht op een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur. Hierbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

- categorie 1: evenementen met een geluidsniveau < 70 dB(A)
- categorie 2: evenementen met een geluidsniveau van 70 dB(A) tot en met 85 dB(A)
- categorie 3: evenementen met een geluidsniveau > 85 dB(A) tot en met 105 dB(C)

De genoemde waarden van het geluidsniveau gelden op een afstand van 5 meter van de geluidproducerende activiteit;

1.41 flitsbezorging
bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn vanuit een darkstore te bezorgen, bij de besteller;

1.42 Frans balkon
een hekwerk voor een naar binnen draaiend deel, dat tot de vloer loopt;

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

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

1.45 gemeenschappelijke leefruimte
een ruimte of complex van ruimten buiten de co-living units van circa 1,5 m² per persoon, die gebruikt wordt als gedeelde loungeruimte en/of woonkeuken door de bewoners van de co-living units;

1.46 gevellijn
een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van het hoofdgebouw moet worden geplaatst;

1.47 Hart van de Werf
een plein dat de bebouwing en gebruikers van het plangebied met elkaar verbindt (letterlijk en figuurlijk), een ontmoetingsplek vormt en ruimte biedt aan evenementen, terrassen ondersteunend aan de horeca, tuinieren, sporten en verblijven;

1.48 hoofdentree
een uitnodigende entree die functioneert als verblijfsgebied en gebruikt wordt als ontsluiting van het Hart van de Werf voor hoofdzakelijk voetgangers en fietsers, met ruimte voor activiteiten ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen en voor kleine evenementen;

1.49 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.50 hoogteaccent
een incidenteel en rank gebouw of beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt in het stedelijk weefsel;

1.51 horeca:
het bedrijfsmatig bereiden en/of verstrekken van dranken en/of etenswaren voor directe consumptie 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. Onder horeca wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, afhaalrestaurant, pension, café, cafetaria en snackbar;

1.52 hotel
een horecaonderneming, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kortstondig nachtverblijf met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.53 hotel special
een horecaonderneming, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kortstondig nachtverblijf met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse en/of het aanbieden van werkplekken;

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

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

1.56 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;

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

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

1.59 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;

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

1.61 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;

1.62 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;

1.63 middeldure huurwoning plus
volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum;

1.64 natuurinclusief bouwen
bouwen en verbouwen, waarbij verblijfplaatsen en de leefomgeving van gebouwbewonende diersoorten integraal worden meegenomen;

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

1.66 onderneming in de creatieve sector
een onderneming of instelling die gericht is op het voortbrengen en exploiteren van kunstzinnigheid, creativiteit en intellectueel eigendom via goederen, diensten of activiteiten, zoals media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening, kunsten en cultureel erfgoed;

1.67 ondersteunende detailhandel
niet-zelfstandige detailhandel (niet via een balie), die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar maximaal 30% van de vloeroppervlakte gebruikt, welke uitsluitend toegankelijk is via de betreffende hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie;

1.68 ondersteunende horeca
niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar maximaal 30% van de vloeroppervlakte gebruikt, welke uitsluitend toegankelijk is via de betreffende hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie;

1.69 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;

1.70 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;

1.71 opkamer
een, ten opzichte van het maaiveld, verhoogde collectieve buitenruimte, in open verbinding met de omgeving;

1.72 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.73 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.74 plan
het bestemmingsplan 'Werf35, Hilversum' van de gemeente Hilversum;

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

1.76 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;

1.77 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;

1.78 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;

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

1.80 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);

1.81 verkoopvloeroppervlakte
de voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.82 voorerfgebied
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.83 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;

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

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

1.86 wonen
het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden, en - indien sprake is van co-living units - het gebruiken van de onzelfstandige woonruimtes door meerdere huishoudens;

1.87 woning
zelfstandige woonruimte;

1.88 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 het vigerende bestemmingsplan (niet zijnde een bedrijfswoning);

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

1.90 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 de bruto vloeroppervlakte (bvo)
de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

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

2.8 het winkelvloeroppervlak
de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

2.9 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;

2.10 verticale diepte van een gebouw
vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

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

2.12 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, 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 en 2 van de in de Bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten";
b. ondernemingen in de creatieve sector behorende tot de in de Staat van ondernemingen in de creatieve sector bij de regels opgenomen "Staat van ondernemingen in de creatieve sector";

en tevens voor:

c. ondersteunende detailhandel;
d. ondersteunende horeca tot ten hoogste categorie A en B van de in de Bijlage 2 bij deze regels opgenomen "Modules Horeca";

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

e. parkeervoorzieningen
f. voorzieningen voor laden en lossen;
g. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
h. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. straatmeubilair;

met dien verstande dat:

j. de volgende bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten:
    1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    2. risicovolle inrichtingen;
    3. zelfstandige detailhandel;
    4. zelfstandige horeca;
    5. zelfstandige kantoren, niet zijnde ondernemingen in de creatieve sector;
    6. flitsbezorging en darkstores.

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 gebouwen:

a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
d. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) anders is aangegeven.

3.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

a. deze niet zijn toegestaan.

3.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. gebouwde erf- en terreinafscheidingen niet zijn toegestaan;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 4,00

meter bedraagt;

d. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting niet meer dan 5,00 bedraagt.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. ten behoeve van:

a. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 die niet zijn genoemd in de Bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in artikel 3.1 lid a. bedoelde bedrijven
b. bedrijven uit maximaal categorie 3.1 mits deze naar de aard en de invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm), gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorie 2 van de in de Bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten", met dien verstande dat
    1. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
    2. de activiteiten geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
    3. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast, waarbij in de beoordeling in ieder geval de volgende componenten dienen te worden betrokken: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij tevens aandacht is voor de verontreiniging van lucht en bodem, voor de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteiten, en voor de visuele hinder.

3.3.2 Ondernemingen in de creatieve sector

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b. ten behoeve van het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in de Bijlage 3 bij deze regels opgenomen "Staat van ondernemingen in de creatieve sector" en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in artikel 3.1 onder b. bedoelde bedrijven.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ondernemingen in de creatieve sector behorende tot de in de Bijlage 3 bij de regels opgenomen "Staat van ondernemingen in de creatieve sector";
b. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten', met dien verstande dat:
    1. het maximum aantal woningen en co-living units in het plangebied bedraagt 41;
    2. het maximum aantal co-living units in het plangebied bedraagt 16;
    3. woningen in het plangebied mogen uitsluitend een middeldure huurwoning plus zijn;
c. concept store;
d. horeca behorend tot ten hoogste categorie A, B en C van de in de Bijlage 2 bij deze regels opgenomen "Modules Horeca", met dien verstande dat:
    1. de bruto vloeroppervlakte (bvo) van restaurants/ cafés maximaal 520 m² bedraagt;
    2. de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de hotel special maximaal 800 m² bedraagt.

en tevens voor:

e. ondersteunende detailhandel;
f. ondersteunende horeca tot ten hoogste categorie A en B van de in de Bijlage 2 bij deze regels opgenomen "Modules Horeca";
g. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
h. een hoofdentree ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
i. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van het wonen, waaronder in ieder geval een gemeenschappelijke leefruimte;

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

j. gezamenlijke entrees, lobby's, trappenhuizen en galerijen;
k. parkeervoorzieningen;
l. voorzieningen voor laden en lossen;
m. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
n. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. terrassen;
p. straatmeubilair.

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 hoofdgebouwen:

a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte niet meer dan 12,00 meter bedraagt, tenzij met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte 18 m' maximaal 30% van de totale oppervlakte van het aanduidingsvlak een bouwhoogte heeft van meer dan 12,00 meter, waarbij geldt dat:
        - maximaal 20% een bouwhoogte heeft van meer dan 12,00 meter, maar niet meer dan 15,00 meter, en;
        - maximaal 10% een bouwhoogte heeft van meer dan 12,00 meter, maar niet meer dan 18,00 meter;
    2. voor hoogteaccenten tussen de 15,00 meter en 18,00 meter geldt een maximum b.v.o. per bouwlaag van 250 m².
c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een hoofdentree van de Mussenstraat naar het Hart van de Werf dient te worden gerealiseerd in een publiek toegankelijke vrije zone van ten minste 10 meter breed en aldaar geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, uitgezonderd balkons met een diepte van maximaal 1 meter;
2. het bouwen van opkamers is toegestaan.

d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gevellijn' dient de gevel van een hoofdgebouw in de gevellijn gesitueerd te worden;
e. er wordt voldaan aan de spelregels zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan.

4.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

a. deze niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aanbouwen, vrijstaande bijgebouwen en dakkapellen niet zijn toegestaan;
c. dakopbouwen zijn toegestaan;
d. er wordt voldaan aan de objectcriteria zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan.

4.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. gebouwde erf- en terreinafscheidingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de opkamers, met een maximale lengte van 1,50 meter en een maximale hoogte van 2,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting niet meer dan 5,00 bedraagt;
e. er wordt voldaan aan de spelregels en objectcriteria zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan.

4.2.4 ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen

a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;
b. de diepte van balkons bedraagt maximaal 0,5 meter tenzij het een balkon betreft ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', aan de Mussenstraat spoorzijde of ter plaatse van een opkamer. De diepte van deze balkons bedraagt maximaal 1 meter;
c. er wordt voldaan aan de spelregels en objectcriteria zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e, artikel 4.2.2 onder d, artikel 4.2.3 onder e en artikel 4.2.4 onder c in die zin dat afgeweken wordt van de spelregels en objectcriteria zoals opgenomen in het in Bijlage 4 bij deze regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de beeldkwaliteit;
b. advies wordt ingewonnen van de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit en welstand.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 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 de betreffende woning of unit met een maximum van 25 m²;
b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van de betreffende woning of unit;
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 of unit 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ondernemingen in de creatieve sector

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a. ten behoeve van het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in de Bijlage 3 bij deze regels opgenomen "Staat van ondernemingen in de creatieve sector" en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in artikel 4.1 onder a. bedoelde bedrijven.

4.5.2 Woningen en co-living units

a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder b. onder 1 voor het toestaan van een overschrijding van het aantal woningen, met dien verstande dat:
    1. de bruto vloeroppervlakte (bvo) van het bepaalde in lid 4.1 onder d onder 2, evenredig afneemt en de afname c.q. toename niet meer mag bedragen dan 400 m² b.v.o.;
    2. de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten' hiervoor niet in aanmerking komen;
    3. er een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
    4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
    5. de afwijking uitsluitend kan worden toegepast indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in 7.3.
b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaald in lid 4.1 onder b onder 2 voor het toestaan van een overschrijding van het aantal co-living units, met dien verstande dat:
    1. het totaal aantal van 41 woningen en units als bedoeld onder lid 4.1 onder b onder 1 in het plangebied niet toeneemt;
    2. de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten' hiervoor niet in aanmerking komen;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
    4. de afwijking uitsluitend kan worden toegepast indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in 7.3.
c. De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 Voorwaardelijke verplichting

4.6.1 Voorwaardelijke verplichting geluid

Voor de functie wonen (ook in een co-living unit) geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht pas wordt verleend indien vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woningen voldoet aan:

- de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder; of
- de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (Hogere waarde) ingevolge een besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n).

4.6.2 Voorwaardelijke verplichting trilling

Voor de functie wonen (ook in een co-living unit) geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht pas wordt verleend indien voldaan wordt aan de Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch.

4.6.3 Voorwaardelijke verplichting ecopunten

a. De omgevingsvergunning voor bouwen wordt alleen verleend als tenminste het aantal ecopunten in de bebouwing wordt gerealiseerd en in stand gehouden zoals opgenomen in de beleidsregel 'Leidraad Natuurinclusief Bouwen, Hilversum 2021' of diens rechtsopvolgers;
b. De omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend als een 'Realisatieplan Natuurinclusief bouwen en inrichten' wordt ingediend conform de eisen uit de beleidsregel 'Leidraad Natuurinclusief Bouwen, Hilversum 2021' of diens rechtsopvolgers.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

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, glazenwasinstallatie en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

6.2 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.

6.3 Vervangende maat

Voor de maten (goothoogte, 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.

6.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op plaatsen waar bovengronds bebouwing is toegestaan, mag ondergronds worden gebouwd;
b. direct aansluitend aan een ondergronds bouwwerk mogen toegangen tot ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

6.5 Waardevolle bebouwing

6.5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

6.5.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden op de in artikel 6.5.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van het bevoegd gezag;
b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 6.5.2 onder a uitsluitend, indien het slopen:
    1. noodzakelijk is in verband met een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen;
    2. delen betreft van een hoofdgebouw die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door het slopen geen aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw.
c. Bij het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.5.2 onder a vraagt het bevoegd gezag de monumentencommissie van de gemeente Hilversum om advies.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruik

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.2 Invulling functies

a. de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de functies in de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd' bedraagt in totaal maximaal 13.000 m², met dien verstande dat parkeervoorzieningen niet meegerekend worden.

7.3 Parkeren

7.3.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een 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 door de aard en omvang van de functie of het bouwwerk, waarbij de onderstaande parkeernormen in acht dienen te worden genomen:
    1. bedrijven als bedoeld in artikel 3.1 sub a en ondernemingen als bedoeld in artikel 3.1 sub b en artikel 4.1 sub a (scale ups / grownups): 1,55 pp / 100 m^2 bvo;
    2. bedrijven als bedoeld in artikel 3.1 sub a en ondernemingen als bedoeld in artikel 3.1 sub b en artikel 4.1 sub a (startups): 1,35 pp / 100 m^2 bvo;
    3. concept store als bedoeld in artikel 4.1 sub c: 1,65 pp / 100 m^2 bvo;
    4. horeca; restaurant: 11 pp / 100 m^2 bvo;
    5. horeca; café: 5 pp / 100 m² bvo;

6. horeca; hotel: 4,7 pp / 100 m² bvo;
7. wonen: middeldure huurwoning plus: 0,4 pp / woning;
8. wonen: co-living unit: 0,1 pp / unit;
9. wonen: bezoekers: 0,1 pp / woning.

b. de juiste mate van ruimte wordt voor functies die niet genoemd zijn onder a. bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Nota parkeernormen 2023 van de gemeente Hilversum zoals die gelden ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging;
c. in afwijking van het gestelde onder a. de juiste mate van ruimte kan worden bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Nota parkeernormen 2023 van de gemeente Hilversum zoals die gelden ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging, uitsluitend voor zover deze normen leiden tot een lagere of kleinere juiste mate van ruimte dan de genoemde normen onder a;
d. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
e. 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.

7.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 7.3.1 voor zover de initiatiefnemer heeft aangetoond dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
b. artikel 7.3.1 onder a voor zover uit monitoring blijkt dat het bepaalde in artikel 7.3.1 tot een tekort of overschot aan parkeer- of stallingruimte leidt en/of onevenredige aantasting van de parkeersituatie in de openbare ruimte tot gevolg heeft.

7.4 Seksinrichting

7.4.1 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.

7.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, mits:

a. de afstand van de seksinrichting tot een woning van een derde ten minste 15 meter bedraagt;
b. de seksinrichting niet binnen een afstand van 50 meter van een bestaande seksinrichting is gevestigd;
c. voldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein/erf van de seksinrichting;
d. geen sprake is van raamprostitutie;
e. het maximum aantal seksinrichtingen zoals genoemd in de Algemeen Plaatselijke Verordening niet wordt overschreden.

7.5 Vuurwerk

7.5.1 Verbod

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

7.5.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 7.5.1 voor het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk indien er vanuit brandveiligheid en milieu geen bezwaren bestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Veiligheidszone - plasbrandaandachtsgebied

8.1.1 Algemeen

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - plasbrandaandachtsgebied' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor een veiligheidszone langs een spoorlijn, waarin bij realisering van kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand;
b. In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, zijn in of op de gronden geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

8.1.2 Verbod

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - plasbrandaandachtsgebied' geen woningen en co-living units worden gebouwd.

8.1.3 Ontheffing van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor de bouw of aanleg van nieuwe beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten, mits de veiligheid van personen en goederen duurzaam en voldoende is gewaarborgd;
b. ten behoeve van de besluitvorming over de ontheffing zoals bedoeld in 8.1.3 onder a. overlegt de aanvrager (van de ontheffing) een rapport van een (externe veiligheids-) milieudeskundige en/of de brandweer aan het college van burgemeester en wethouders, waarin in ieder geval advies wordt gegeven over de (externe) veiligheidsaspecten die verband houden met de bouw en het gebruik van beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten (c.q. het verlenen van de ontheffing) en de eventueel te treffen maatregelen die nodig zijn in het belang van de veiligheid van personen en goederen;
c. de ontheffing genoemd onder 8.1.3 onder a. wordt uitsluitend verleend indien is aangetoond dat de veiligheid van personen en goederen duurzaam en voldoende wordt gewaarborgd (door het treffen van veiligheidsmaatregelen), hetgeen moet blijken uit het rapport van de (externe veiligheids-) milieudeskundige.

8.2 Evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein' mogen evenementen worden gehouden mits voldaan aan hetgeen gesteld in Bijlage 5 bij de regels opgenomen Locatieprofiel en met inachtneming van de onderstaande voorwaarden:

a. uitsluitend evenementen in categorie 1 en 2 zijn toegestaan;
b. indien sprake is van een evenement in categorie 1 dient een minimale afstand van 5 meter tussen de gevel van woningen en de geluidproducerende activiteit te worden aangehouden;
c. indien sprake is van een evenement in categorie 2 dient een minimale afstand van 30 meter tussen de gevel van woningen en de geluidproducerende activiteit te worden aangehouden;
d. het maximaal aantal evenementdagen bedraagt 16 per jaar, met dien verstande dat op- en afbouwwerkzaamheden niet toegerekend worden aan evenementdagen;
e. de maximale publiekscapaciteit bedraagt 800 gelijktijdig aanwezige bezoekers;
f. tussen 23.00u en 7:00u zijn er geen activiteiten ten behoeve van evenementen toegestaan, waaronder eveneens op- en afbouwwerkzaamheden;
g. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunnig 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 2,00 meter, voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke 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 en abri'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 25,00 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ´Werf35, Hilversum´ van de gemeente Hilversum.