

Regels

ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 157A

NL.IMRO.0342.BPSOE0070-10201

30-06-2021

Molenstraat 157A

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **11**
Artikel 3 Wonen 11
Artikel 4 Wonen - gestapeld 13
Artikel 5 Groen - wijkgroen 15
Artikel 6 Tuin 17
Artikel 7 Verkeer 18
Artikel 8 Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 19

Hoofdstuk3 Algemene regels **20**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 10 Algemene bouwregels 21
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 23

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **24**
Artikel 13 Overgangsrecht 24
Artikel 14 Slotregel 25

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Molenstraat 157A' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0070-0201 van de gemeente Soest;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.6 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.7 aan huis gebonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.8 aaneengebouwde woning

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

1.9 achtergevel

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 archeologisch deskundige

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en Wethouders van Soest aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.13 archeologisch verwachtingsgebied

terrein dat op basis van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest op de verbeelding is aangeduid als gebied met lage, dan wel middelmatige of onbekende, dan wel hoge archeologische verwachting.

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd.

1.17 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.18 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.20 bestaande grondbouwlaag

de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.21 bestaand

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerking treding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerking treding van het betreffende gebruiksverbod.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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;

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bovenwoning

een woning, die zich (overwegend) op de verdieping(en) bevindt, en waarbij de hierbij behorende woningtoegangen en andere gebouwen op de begane grondbouwlaag zijn toegestaan.

1.32 bruto vloer oppervlakte (BVO)

de totale oppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.33 bijzondere dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

1.34 caravan

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.35 carport

een overdekte stallingruimte voor personenauto's en/of andere voertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak.

1.36 cultuurhistorischewaarden

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.37 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die 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.

1.38 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.40 extensieve recreatie

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen.

1.41 gebouw

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

1.42 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.43 hoofdbewoner

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.44 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;

1.45 hoofdgroenstructuur

groen dat deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest.

1.46 horeca

a. Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
    a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
    b. het verstrekken van nachtverblijf;
    c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.47 internetwinkel

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

a. de transactie via internet tot stand komt;
b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

1.48 kantoor

een ruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.

1.49 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.50 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.51 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.52 openbare dienstverlening

de dienstverlening door een (semi-)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak.

1.53 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.54 overkapping

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.55 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;

1.56 peil

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg danwel voetpad grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein.

1.57 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 verbeelding

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.59 vlak

een geografisch bepaald gebied.

1.60 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.61 voorgevelrooilijn

de bouwgrens, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

1.62 woning

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

1.63 zakelijke dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.64 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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, liftopbouw en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

c. (fiets)paden, tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, meer dan twee aaneen, worden opgericht
d. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

3.2.2 Bijbehorend bouwwerk

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming wonen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

d. geen deel van een bijbehorende bouwwerk mag uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken boven de grenzen van het perceel onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte die geldt voor het desbetreffende bijbehorende bouwwerk.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Het realiseren en in stand houden van de bebouwing als bedoeld in lid 3.2 is uitsluitend toegestaan indien en voorzover binnen het plangebied de erfbeplanting in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:
   1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
   2. het aan huis gebonden beroep of bedrijf door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
   3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn, mits kan worden voldaan aan de parkeernormen volgens de 'Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 28 september 2017 van de gemeente Soest. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
   4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1;
   5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
   6. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
   7. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij de woning, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.
   8. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwwerk, enige andere functie dan genoemd in lid 3.1, moet voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen worden gerealiseerd conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 28 september 2017. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 4 Wonen - gestapeld

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

c. (fiets)paden, tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
e. andere bouwwerken;
f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Het realiseren en in stand houden van de bebouwing als bedoeld in lid 4.2 is uitsluitend toegestaan indien en voorzover binnen het plangebied de erfbeplanting in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, met dien verstaande dat:
    1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van de woning voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
    2. een aan huis gebonden bedrijf slechts op de beganegrond laag van een gebouw met gestapelde woningen is toegestaan;
    3. het aan huis gebonden beroep of bedrijf door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend, waarbij er tegelijkertijd maximaal 1 arbeidskracht in de woning aan het werk mag zijn;
    4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1;
    5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
    6. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsgebonden;
    7. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc..
b. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwwerk, enige andere functie dan genoemd in lid 4.1, moet voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen worden gerealiseerd conform de 'Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 28 september 2017. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening

gehouden met deze wijziging.

4.4 Afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3 en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis is genoemd maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 5 Groen - wijkgroen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - wijkgroen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbaar groen;

met de daarbij behorende:

b. speelvoorzieningen, verblijfsgebied en geluidwerende voorzieningen;
c. overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen, waterbergingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen, alsmede voet- en fietspaden, ontsluitingsverhardingen, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, open terreinen en landschappelijke beplantingen;

alsmede voor:

d. ter plaatse van de functieaanduiding 'houtwal': instandhouding van de landschappelijke waarden ter plaatse voorkomende houtwal.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Andere bouwwerken

Op en in gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. speelelementen, afval- en papiercontainers, inzamelingspunten voor kleding, afrasteringen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid;
b. bij deze doeleinden behorende overige andere bouwwerken.

5.2.2 Bouwen

a. Op de voor 'Groen - wijkgroen' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken zijnde mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Bouwhoogte**
Voorzieningen ten behoeve van openbare veiligheid	18 meter
Openbare verlichting	10 meter
Geluidwerende voorzieningen	3 meter
Speelvoorzieningen	5 meter
Overige andere bouwwerken	3 meter

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de instandhouding van de landschappelijke waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen niet worden gebruikt voor parkeren.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de functieaanduiding 'houtwal' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
e. het planten en/of het vellen/rooien van bomen en/of beplanting;
f. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen en/of beplanting ten gevolge hebben of kunnen hebben.

5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van het groen geen afbreuk wordt gedaan.

5.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.5.1 mag slechts verleend worden, indien:

a. de werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten;
b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen;
c. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. waterhuishoudelijke voorzieningen;
c. groenvoorzieningen

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen de bestemming mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'balkon' de bouw van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van balkons ten behoeve van de direct aangrenzende bestemming 'Wonen-gestapeld' zijn toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
    d. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
    e. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
    f. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
    g. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van perceelafscheidingen ten behoeve van de direct aangrenzende bestemming 'Wonen-gestapeld' en 'Wonen';
b. de bouwhoogte van perceelafscheidingen bedraagt maximaal:
    1. 1 meter voor overige perceelafscheidingen.

6.2.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 28 september 2017. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
c. voet- en fietspaden;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. bermen en overige verhardingen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
g. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen de bestemming mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'balkon' de bouw van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van balkons ten behoeve van de direct aangrenzende bestemming 'Wonen-gestapeld' zijn toegestaan.

7.2.1 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale bouwhoogte
licht-, vlaggen-, en andere masten	10 meter
geluidwerende voorzieningen	5 meter
speelvoorzieningen	5 meter
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 meter

Artikel 8 Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht 'De Soester Brink', waarbij de bestemming Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. het dempen van aanwezige waterlopen;
b. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.3.3 Toetsingscriteria

De in 8.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Commissie voor welstand en monumenten daarover heeft geadviseerd.

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 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2.00 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3.00 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5.00 m.

12.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 12.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in lid13.1 onder a, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 onder.a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in lid 13.2 onder.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Molenstraat 157A'.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl