

Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c

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 - Wijkgroen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Wonen - Gestapeld	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbel tel regel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 archeologisch deskundige:

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

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning conform de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.12 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.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.15 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.

1.16 bedrijf aan huis:

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 bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.17 begane grondbouwlaag:

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

1.18 beroep aan huis:

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 bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.19 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.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde 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 gebouw, of andere bouwwerk, met een dak.

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.26 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 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.

1.30 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, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.31 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.

1.32 gebouw:

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

1.33 hoofdbewoner:

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

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.35 horeca:

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.

1.36 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.37 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.

1.38 maatvoeringsvlak:

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

1.39 overkapping:

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

1.40 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter.
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.41 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.

1.42 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze regels.

1.43 verbeelding:

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

1.44 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.46 wonen:

de huisvesting van één huishouden in een woning.

1.47 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. 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;
- d. bruto vloeroppervlakte van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- e. netto vloeroppervlakte van een gebouw: binnen de afgewerkte omtrek wanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten.
- f. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.
- h. 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.
- i. 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;
- j. breedte, lengte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.
- k. verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- l. vloeroppervlakte: de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Wijkgroen

3.1 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. ondergrondse parkeergarages met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen

- a. Op de voor 'Groen - Wijkgroen' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van:
 - 1. één gebouw in de vorm van een nutsgebouw met een maximaal bebouwd oppervlakt van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerken	bouwhoogte
Voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid	18 meter
Openbare verlichting	10 meter
Geluidwerende voorzieningen	3 meter
Speelvoorzieningen	5 meter
Overige andere bouwwerken	3 meter

- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt voor ondergrondse parkeergarages dat:
 - 1. ondergrondse parkeergarages uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn toegestaan;
 - 2. de ondergrondse bouwdiepte maximaal 4 meter onder peil mag bedragen;

Artikel 4 **Tuin**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelontsluitingen;
alsmede voor:
- c. ondergrondse parkeergarages met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Bouwen*

- a. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan:

ander bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
vlaggenmast	8 meter	8 meter
perceelafscheidings	1 meter	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen	1 meter	2 meter

- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt voor ondergrondse parkeergarages dat:
 - 1. ondergrondse parkeergarages uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn toegestaan;
 - 2. de ondergrondse bouwdiepte maximaal 4 meter onder peil mag bedragen;

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden; met daarbij behorende:
 - b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. groen- en speelvoorzieningen;
 - e. bermen en overige verhardingen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen, stuwen, dammen en/of duikers;
 - h. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen;
- alsmede voor:
- i. in- en uitritten van een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in - en uitrit parkeerkelder'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Andere bouwwerken

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. 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 gebouw zijnde	3 meter

- b. voor in- en uitritten van parkeergarages geldt dat de ondergrondse bouwdiepte maximaal 4 meter onder peil mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis; met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven;
- c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- d. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- e. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter;

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- 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' met een maximum van 150 m²;
- 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. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52° met de horizon omhooglopen

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits:
 - 1. daarmee een betere aansluiting op de hoogte van de begane grond laag van het hoofdgebouw kan

- worden verkregen;
- 2. de kapvorm en dakhellingen van het hoofdgebouw worden overgenomen;
- 3. de bouwhoogte tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- b. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, 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 beroep- of bedrijf aan huis 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;
 - 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 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.

Artikel 7 Wonen - Gestapeld

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet met een beroep of aan huis;
met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- d. andere bouwwerken;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor opvang, hergebruik en infiltratie van regenwater.
alsmede voor:
- f. ondergrondse parkeergarages met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. 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

- c. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52° met de horizon omhoog lopen.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor balkons, galerijen en trappenhuisen geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de onder a genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. voor het overige geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van de woning voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
 - 2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend, waarbij er tegelijkertijd maximaal 2 arbeidskrachten in de woning aan het werk mogen zijn;
 - 3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1, dan wel beroeps- of bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis zijn genoemd maar die daarmee naar hun aard en invloed op de omgeving vergeleken kunnen worden;
 - 4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - 5. 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;
 - 6. 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.;
 - 7. er geen buitenopslag in de tuin mag plaatsvinden.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3 onder a en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in Bijlage 1 is genoemd maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroep- of bedrijfsactiviteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

9.2 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 3,30 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.

De bovenstaande voorwaarden zijn niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

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 verwerking of het beheer van de bestemming;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed&breakfastkamers, kampeerboerderijen en zomer- en recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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.

11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

12.2 Wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1 wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

12.3 Wijzigen van Nota parkeernormen auto en fiets

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening d.d. 14 oktober 2021 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota voor parkeernormen.

12.4 Wijzigen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met:

- a. een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, dan wel;
- b. een door Burgemeester en wethouders vastgestelde wijziging van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Waardevol Gebied 1, 2 of 3, zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

12.5 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen uit de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening d.d. 14 oktober 2021 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening d.d. 14 oktober 2021 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 13.1 afwijken, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;

13.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 13.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 14.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 14.1.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.

14.2 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 14.2.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 14.2.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 14.2.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;
- e. Het bepaalde onder 21.2.a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 20a, 20b en 20c'.