Dalweg e.o.

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **9**
Artikel 3 Maatschappelijk 9
Artikel 4 Woongebied - uit te werken 11

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **14**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 6 Algemene bouwregels 15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 18
Artikel 10 Overige regels 19

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **20**
Artikel 11 Overgangsrecht 20
Artikel 12 Slotregel 21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201 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 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.

1.7 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.9 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, dat mag worden bebouwd (inclusief ondergrondse bouwwerken);

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 bestemminsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak, met inbegrip van liftschachten, trappenhuizen en de daarmee te vergelijken bouwwerken.

1.17 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.

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

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

1.20 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw met een maximale hoogte van 3,5 m, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met dien verstande dat (parkeer)kelders, parkeervoorzieningen en souterrains niet als een bouwlaag worden aangemerkt;

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

1.22 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

1.24 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.

1.25 bruto vloeroppervlakte (bvo)
de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.26 cultuurondersteunende horeca
horeca ondergeschikt aan de culturele voorziening.

1.27 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.

1.28 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

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

1.30 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.

1.31 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;

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

1.33 horeca
een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon gedurende de dagperiode, te weten van 8:00 tot 22:00 uur.

1.34 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.35 kantine:
een verblijfsruimte als ondergeschikt en dienstbaar onderdeel van uitsluitend de ter plaatse toegestane functies, waar vaste gebruikers van de toegestane functies, dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt.

1.36 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.

1.37 klimaatadaptief:
aanpassend aan klimaatverandering, het proces waardoor de kwetsbaarheid voor klimaatverandering vermindert of waardoor wordt geprofiteerd van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

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

1.39 lichte TNO-norm:
ten minste 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

1.40 natuurinclusievemaatregelen:
maatregelen op of in het bouwwerk of de directe omgeving daarvan die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit;

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

1.42 peil:
a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg 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.

1.43 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.

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

1.45 vlak:
een geografisch bepaald gebied.

1.46 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;

1.47 wonen:
de huisvesting van één huishouden in een woning.

1.48 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. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
b. de afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
c. de 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.
d. 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.
e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkt bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
g. de verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

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;
b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
c. het peil in andere gevallen: mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening;
b. horeca;
c. cultuurondersteunende horeca.

alsmede voor:

d. ter plaatse van de functieaanduiding **'houtwal':** de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal;
e. ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

f. ondergeschikte kantine en faciliteiten ten dienste van de maatschappelijke functie;
g. ontsluitingswegen,
h. tuinen en erven;
i. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water en speel- en sportvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen bedraagt niet meer dan 3 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a geldt de bouwhoogte van lantaarnpalen maximaal 5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruiken van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het totaal aantal bvo bedraagt maximaal 10.100 m^2;
b. het aantal bvo ten behoeve van horeca bedraagt maximaal 500 m^2 van het totaal aantal bvo.

3.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 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.

3.5.2 Uitzonderingen

Het onder 3.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

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.

3.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 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 4 Woongebied - uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
c. een brandweerpost;
d. groen;

met de daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. (ondergrondse en/of halfverdiepte) parkeervoorzieningen;
g. ontsluitingswegen;
h. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor opvang, hergebruik en infiltratie van regenwater.

alsmede voor:

k. ter plaatse van de functieaanduiding **'houtwal'**: instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal.

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 onder a tot en met j omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende uitwerkingsregels.

4.2.1 Programma

a. het aantal woningen bedraagt maximaal 250;
b. de woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
c. het aantal brandweerposten bedraagt maximaal 1;
d. de oppervlakte van de brandweerpost bedraagt maximaal 90 m^2;
e. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%;
f. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering **'maximum aantal bouwlagen';**
g. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' bedraagt het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage.

4.2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat:

a. er wordt voldaan aan een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader;
b. het plan uitvoerbaar is en dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aspecten geluid, (externe) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten;
c. er is sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat voor zowel nieuwe als bestaande woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.2.3 Water en riolering

a. hemelwater mag niet worden geloosd op het riool;
b. huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk;
c. het maaiveld wordt zodanig vormgegeven dat er geen onevenredige stroming van hemelwater over het maaiveld gaat plaatsvinden;
d. er wordt een door het bevoegd gezag goedgekeurd waterhuishoudkundig plan met de werking van de hemelwaterstructuur overlegd.

4.2.4 Natuur

a. de houtwallen zoals die zijn aangeduid met de functieaanduiding '**houtwal**' worden in stand gehouden, met dien verstande dat in het geval dat een houtwal middels een omgevingsvergunning is verplaatst deze verplaatste houtwal daarvoor in de plaats in stand dient te worden gehouden;
b. gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen:
c. gebouwen worden op circulaire wijze gebouwd waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

4.2.5 Klimaatadaptatie

a. de gronden worden klimaatadaptief ingericht.

4.2.6 Verkeer en parkeren

a. er worden ten minste twee aansluitingen op het omliggende weggenet gerealiseerd, waarvan ten minste 1 ontsluiting op de Dalweg en ten minste 1 ontsluiting op de Beukenlaan;
b. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening (Bijlage 1) of een rechtsopvolger daarvan;
c. en uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan;
d. de verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg wordt gewaarborgd.

4.3 Voorlopig bouwverbod

Op de in 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

4.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

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.

4.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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. 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;
b. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
c. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

6.2 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan

6.3 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.4 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 verwerkelijking of het beheer van de bestemming;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
d. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

8.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 8.1, indien:

a. daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. niet wordt voldaan aan een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader.

8.3 Wetgevingszone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder d en/of 4.1 onder j voor het verplaatsen van een houtwal ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone - afwijkingsgebied' met maximaal 20,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.

8.4 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.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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.

9.2 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 10 Overige regels

10.1 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 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 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 10.1 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;

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 10.1, 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 11 Overgangsrecht

11.1 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 11.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in lid 11.1.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.

11.2 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 11.2.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 11.2.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 11.2.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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'.