



Bestemmingsplan

Regels

Albert Cuyplaan 198

Ontwerp

DNS Planvorming BV
Amsterdam, 30 augustus 2023

NL.IMRO.0342.BPSOE0085-0201

DNS
Planvorming

Albert Cuyplaan 198

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen - Wijkgroen	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Wonen - Gestapeld	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	16
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 12	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13	Overgangsrecht	21
Artikel 14	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Albert Cuyplaan 198' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0085-0201 van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de 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 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.

1.6 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 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 begane grondbouwlaag

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.24 gebouw

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

1.25 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.

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 maatvoeringsvlak

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

1.30 overkapping

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

1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.32 overkapping

een bouwwerk met een gesloten dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.33 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.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 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.

1.36 verbeelding

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

1.37 vlak

een geografisch bepaald gebied.

1.38 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;

1.39 wonen

het duurzaam gehuisvest zijn van een huishouden in een woning of wooneenheid.

1.40 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 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, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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. erven en tuinen van aangrenzende woningen;
- d. 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.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 *Andere bouwwerken*

Op en in gronden als bedoeld in 3.1 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.

3.2.2 *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 3 meter.

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 landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen niet worden gebruikt voor parkeren.

Artikel 4 Verkeer

4.1 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. erven en tuinen van aangrenzende woningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. bermen en overige verhardingen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
- h. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Stallingsruimten voor scootmobielen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan, met uitzondering van stallingsruimten voor scootmobielen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.2 Andere bouwwerken

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

<i>bouwwerk</i>	<i>maximale bouwhoogte</i>
licht-, vlaggen-, en andere masten	10 meter
geluidswerende voorzieningen	5 meter
speelvoorzieningen	5 meter
overige bouwwerken geen gebouw zijnde	3 meter

Artikel 5 Wonen - Gestapeld

5.1 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. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
 - e. andere bouwwerken;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor opvang, hergebruik en infiltratie van regenwater.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van de woning voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
- b. 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;
- c. 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;
- d. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- e. 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;
- f. 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.;
- g. er geen buitenopslag in de tuin mag plaatsvinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)

6.1 Bestemmingsomschrijving

Op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in 6.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de bebouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid, of;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen, of;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- d. die een oppervlakte van 100 m² of minder beslaan, of;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de in 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden of dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 3,30 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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;

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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, lifschachten 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.

10.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 10.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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 hoge verwachting 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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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:
- c. voldaan wordt aan de normen uit de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening d.d. 26 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;
- d. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening d.d. 26 oktober 2021 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

12.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 12.1 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.

12.3 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.

12.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 12.1, 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 13.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Artikel 13.1 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 zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2 onder 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 artikel 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. Artikel 13.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Albert Cuyplaan 198'.