

Regels
Ontwerp bestemmingsplan
Birkstraat 148 e.o.
NL.IMRO.0342.BPLG0040-0201
12 juli 2021

bestemmingsplan Regels

Birkstraat 148 e.o.

ontwerp 12-07-2021

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bos - Bostuin	15
Artikel 4	Tuin	17
Artikel 5	Wonen	19
Artikel 6	Leiding - Hoogspanningsverbinding	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting	25
Artikel 8	Waarde - Ecologie	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene bouwregels	33
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 14	Overige regels	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 15	Overgangsrecht	43
Artikel 16	Slotregel	45

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Regels

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0040-0201 van de gemeente Soest;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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 bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 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;

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

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtergevel:

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

1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 archeologisch deskundige:

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

1.12 archeologisch onderzoek:

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

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 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak;

1.16 bed and breakfast:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw;

1.17 bedrijf:

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

1.18 bestand:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens;

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

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 bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk:

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

1.29 cultuurhistorische waarden:

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

1.30 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;

1.31 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;

1.32 erf- en terreinafscheiding:

een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein;

1.33 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;

1.34 gebouw:

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

1.35 gemeentelijke parkeernormen:

de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' in werking getreden op 27 maart 2018 en opgenomen in bijlage 2 bij de regels;

1.36 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;

1.37 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.38 horeca:

- a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
 - 1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
 - 2. het verstrekken van nachtverblijf;
 - 3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
- b. Tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.39 kampeermiddel:

een ruimte, zoals een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, die dient voor tijdelijk verblijf en overnachting door recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.40 kangoeroewoning:

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van één of twee personen, die een familieband hebben met de hoofdbewoner;

1.41 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot niet meer dan 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.42 landschappelijke waarden:

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

1.43 maatvoeringsvlak:

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

1.44 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder, die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.45 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.46 openbaar gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.47 overkapping:

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

1.48 paardenbak/buitenrijbaan:

een buitenrijbaan- bak ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden;

1.49 paddock:

een afgezette ruimte waar paarden vrij kunnen lopen;

1.50 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 0,05 m;
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 0,05 m, 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;

1.51 permanente bewoning:

het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hoofd)woonverblijf;

1.52 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;

1.53 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

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

1.54 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.55 verbeelding:

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

1.56 vlak:

een geografisch bepaald gebied;

1.57 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;

1.58 voorgevelbouwgrens:

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

1.59 woning:

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

1.60 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:*

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens

2.1.2 *afstand tussen gebouwen:*

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.1.3 *dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 *goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.5 *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;

2.1.6 *inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.7 *oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.1.8 *breedte, lengte en diepte van een gebouw:*

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;

2.1.9 *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:

2.2.1 *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 m bedraagt;

2.2.2 *het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:*

mag niet meer dan 0,20 m 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 0,20 m boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;

2.2.3 *het peil in andere gevallen:*

mag niet meer dan 0,20 m 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 0,20 m 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 Bos - Bostuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Bostuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. ontsluitingsverhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - oprit';
- d. bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. paardrijbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- f. paddock, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - paddock'.

3.2 Bouwregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' en 'specifieke vorm van bos - paddock' zijn omheining toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 1,30 m;
- b. voor perceelafscheidings ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - hekwerk' dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- c. voor het overige mag niet worden gebouwd.

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

3.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos - Bostuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m en het egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het winnen van bosstrooisel of mos;
- d. het verwijderen van bodemvegetatie;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van opgaand houtgewas, een en ander voor zover de Wet natuurbescherming niet van toepassing is;
- f. het beplanten van de gronden met bomen of struiken.

3.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van sublid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het realiseren van het inrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 3 bij deze regels;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast hetgeen door de aanvrager aan de hand van een door een onafhankelijk deskundige op te stellen advies wordt aangetoond.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

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. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Een ontsluitingsverharding.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.2.3 Andere bouwwerken

- a. voor perceelafscheidings ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - hekwerk' dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

Ander bouwwerk	Voor de voorgevel hoofdgebouw	Achter de voorgevel hoofdgebouw
Vlaggenmasten	8 m	8 m
Perceelafscheidings	1 m	1 m
Overige andere bouwwerken	1 m	1 m

- c. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
 - 1. de breedte niet meer dan 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
 - 2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 m bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 - 3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
 - 4. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met dien verstande dat de met de aanduiding 'relatie' verbonden percelen als één woonperceel worden beschouwd.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinswoningen betreffen;
- c. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m); maximum bouwhoogte (m)';
- d. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak wonen gebouwd dienen te worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan hierna is aangegeven:

Bijbehorend bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte
Gebouwen	3 m	5 m
Bijgebouwen	3 m	5 m
Overkappingen	3 m	5 m

- d. van bijbehorende bouwwerken steekt geen deel uit buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 m op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52° met de horizon omhooglopen.

5.2.3 Andere bouwwerken

- a. voor perceelafscheidings ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - hekwerk' dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

Situering	Bouwhoogte
Voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
Achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het parkeren wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen in bijlage 2. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande, dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en niet meer dan 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt, mits;
 - 1. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 - 2. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen niet meer dan twee personen in de woning werkzaam zijn;
 - 3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1 bij deze regels;
 - 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 oppervlakte van niet meer dan 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden et cetera;
 - 7. voor het parkeren wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

6.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in sublid 6.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en), 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting', 'Waarde - Ecologie' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in sublid 6.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschied.

6.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in sublid 6.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ten dienste van de hoogspanningsverbinding(en) uitsluitend gebouwen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van niet meer dan 5 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m;
- b. ten dienste van de hoogspanningsverbinding(en) uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
- c. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in sublid 6.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder sub a en sub b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

6.2.2 Beschermingszone

Binnen de op de verbeelding aangegeven zone van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mag niet worden gebouwd.

6.2.3 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de gronden genoemd in sublid 6.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), wordt ten behoeve van die andere bestemming(en) – met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels – uitsluitend gebouwd, indien en voor zover:

- a. de belangen van de gastransportleiding(en) de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de gastransportleiding(en) wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat of kan ontstaan;
- b. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 6.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
- het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de hoogspanningsverbinding.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Dubbelbestemmingen	Werken en werkzaamheden										
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k
Leiding - Hoogspanningsverbinding	X	X	X	X	O	X	X	X	o	X	X
Verklaring: X = omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit O = niet-omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit											

- het aanleggen en/of verharderen van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
- het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- diepwoelen, diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
- werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
- het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietbeplanting;
- het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;
- het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
- reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
- het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
- het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld

worden aangelegd.

6.4.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.4.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de hoogspanningsverbinding(en) veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

6.4.4 Advies omtrent de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen, alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen, advies inwinnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding(en).

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder sublid 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 0,30 m en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing 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 met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid.
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in sublid 7.2.1 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.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels 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.

7.3.3 Advies

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

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' 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 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0,30 m 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 0,30 m 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 0,30 m onder het bestaande maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder sublid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 7.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels 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.

7.4.5 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 regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' 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.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 8.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben.

8.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
- c. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- d. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 8.4.1, onder sub e, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

8.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 8.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden die voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 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 niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van de Wabo is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van de Wabo is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is sub a, onder 1° en 2°, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 15.1 in de regels van dit plan niet van toepassing.

10.3 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 bedraagt niet meer dan 3,3 m;
- 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 worden niet meer dan 1 m uit de gevel van de kelder gebouwd;
- d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) berg ruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

10.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

10.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in Artikel 10 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde in lid 10.5, sub a, geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in Artikel 15 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

11.2 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 buiten het bouwvlak met de bestemming waar niet mag worden gebouwd, 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 gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijvingen van Artikel 3 (Bos - Bostuin), Artikel 4 (Tuin) en Artikel 5 (Wonen) indien binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo geen uitvoer is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 (Inrichtingsplan) bij deze regels opgenomen inrichtingsplan;
- d. het gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijvingen van Artikel 3 (Bos - Bostuin), Artikel 4 (Tuin) en Artikel 5 (Wonen) indien binnen twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo geen uitvoer is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 4 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

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

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot niet meer dan 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 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 10 m² bedraagt;
- f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

12.2 Criteria

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

12.3 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
- b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
- c. per eengezinshuis niet meer dan één kangoeroewoning is toegestaan;
- d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning, zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan;
- e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd, zulks conform de gemeentelijke parkeernormen;
- f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
- g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning niet meer dan 30% van de totale woonoppervlakte bedraagt;
- h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding 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.

13.2 Wijziging gemeentelijke parkeernorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de gemeentelijke parkeernorm het bestemmingsplan, wat betreft Artikel 1 onder 1.35 wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen en Parkeerfonds.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Birkstraat 148 e.o.'.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl