REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN VAN WEEDESTRAAT 97 SOEST

Inhoud

Regels

1. Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7
2. Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Centrum 9
Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting 11
3. Algemene regels 14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 6 Algemene bouwregels 15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 19
4. Overgangs- en slotregels 20
Artikel 10 Overgangsrecht 20
Artikel 11 Slotregel 21

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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.

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Van Weedestraat 97 Soest' van de gemeente Soest.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.Vanweedestraat97-on01 met de bijbehorende regels en 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 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.

1.6 Aan huis gebonden beroep

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

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 ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 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
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.13 Bebouwingspercentage
Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van het bouwperceel, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.14 Begane grondlaag
De eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.15 Bestaand

a. Bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de in werking treding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.
b. Bij gebruik: bestaand ten tijde van de in werking treding van het betreffende gebruiksverbod.

1.16 Bestemmingsgrens
De grens van het bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.18 Bevoegd gezag
Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 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.

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

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

1.26 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.

1.27 Dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of het publiek zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, advies-, en ingenieursbureaus, congres- en vergaderaccommodaties, makelaars, banken en andere financiële dienstverleners, reis- en uitzendbureaubureaus, postkantoren, kapsalons, schoonheidsinstituten, stomerijs, en wasserettes.

1.28 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.

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

1.30 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 belangrijkst is.

1.31 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 en
    3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
b. Tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

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

1.33 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.

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

1.35 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 cm.
b. In andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 cm, 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.

1.36 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.

1.37 Speelvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van spelende kinderen in de buitenlucht, zoals speelvelden en speeltoestellen, zoals een wip-wap, glijbaan, wipkip en klimrek, alsmede een skate-baan.

1.38 Staat van horeca-activiteiten

De Staat van horeca-activiteiten, die deel uitmaakt van deze regels.

1.39 Straatmeubilair

Meubilair dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken.

1.40 Supermarkt

Een grootschalig detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

1.41 Verbeelding

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

1.42 Vlak

Een geografisch bepaald gebied.

1.43 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.

1.44 Waardevolle archeologische laag

De grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.45 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. **afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
b. **afstand tussen gebouwen**: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
c. **de bruto vloeroppervlakte van een gebouw**: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
d. **de netto vloeroppervlakte van een gebouw**: binnen de afgewerkte omtrekwanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten;
e. **de dakhelling**: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
f. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of 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;
g. **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;
h. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
i. **de oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
j. **de verticale bouwdiepte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
k. **de hoogte van een windturbine**: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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, ventiliatiekanalen, 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. **relatie**: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden zijn, dan worden die

bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak;

c. **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- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;

d. **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.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
b. dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reisbureaus, bankfilialen, makelaarskantoren, videotheken, kap- en schoonheidssalons, schoenmakers;
c. wonen in een woning;

met de daarbij behorende:

d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - inrit parkeergarage' en inrit tot een parkeergarage;
e. overige voorzieningen, zoals terrassen, groenvoorzieningen, voetgangersgebieden, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen;
f. straatmeubilair en beeldende kunstwerken;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca tot en met horecacategorie 1', uitsluitend op de begane grondlaag horeca tot en met horecacategorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. onder de gebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - inrit parkeergarage' mag niet meer bedragen 3 meter;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerken	voor de voorgevel	achter de voorgevel
Verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 meter	8 meter

Luifels en pergola's	niet	3,5 meter
Uitstalkisten en ander winkelstraatmeubilair	2,5 meter	2,5 meter
Perceelsafscheidingen en overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. De voor 'Centrum' als bedoeld in artikel 3.1 aangewezen gronden mogen tevens worden gebruikt voor het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, met dien verstande, dat voor dit gebruik maximaal 10% van de bruto vloeroppervlakte (bvo) met een maximum van 25 m² mag worden gebruikt.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek

Het gebruik van gronden en gebouwen zoals opgenomen in artikel 3.1 en artikel 3.3.1 is uitsluitend toegestaan indien uit ecologisch vervolgonderzoek naar vleermuizen is gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhouding van de soort.

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie hoge verwachting' 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' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - archeologie hoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in artikel 4.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

4.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.2.1 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 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 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).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 4.2.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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 voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - archeologie hoge 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 1,00 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 herprofileren 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.

4.4.2 Uitzonderingen

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

a. die 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.

4.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in artikel 4.4.1 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.

4.4.4 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.

4.4.5 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.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - archeologie hoge 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.

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

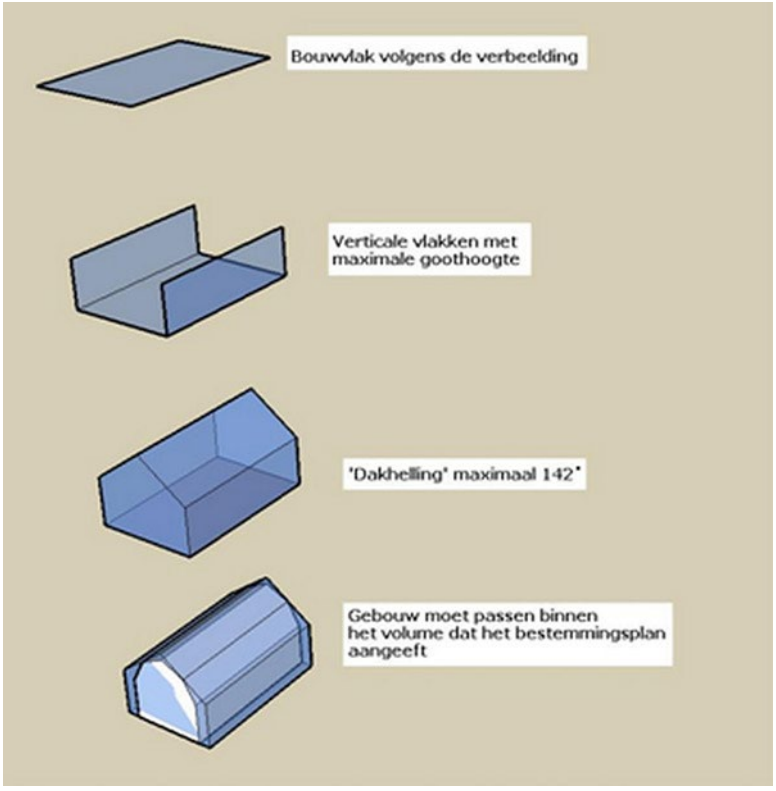
6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

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 6.4 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 artikel 6.1 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.

6.2 Maximum goothoogte

a. Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142 graden snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie toelichting in artikel 6.3: figuur maximale goothoogte).
b. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten;
c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

6.3 Figuur maximale goothoogte



6.4 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de 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 buiten het bouwvlak 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 1,00 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen. Onder het verboden gebruik valt in ieder geval het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

7.2 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 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.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders van Soest wijken af van het bepaalde in artikel 7.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen word gerechtvaardigd.

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 toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

8.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in artikel 8.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

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 Nota Parkeernormen en Parkeerfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds.

9.3 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 Waardevol Gebied 1, 2 of 3, zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1 sub a met maximaal 10%;
c. Het bepaalde in artikel 10.1 sub 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.

10.2 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 10.2 sub 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 10.2 sub 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 artikel 10.2 sub 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.

10.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen Burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Van Weedestraat 97 Soest.