



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Hilversum, Boomberglaan 9

Gemeente Hilversum

Datum: 2 maart 2018

Projectnummer: 170210

ID: NL.IMRO.0402.04bp11boombergln9-on01

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Tuin	8
Artikel 4	Wonen	9
Artikel 5	Waarde - Archeologie	11
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbelregel	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20
Bijlage bij regels		
Bijlage 1	Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hilversum, Boomberglaan 9' met identificatienummer NL.IMRO.0402.04bp11boombergln9-on01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk inclusief bed en breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 beschermd stads- of dorpsgezicht:

groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bedrijf:

een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 detailhandel:

een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.23 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;

1.24 functioneel ondergeschikt:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan het gebruik van het hoofdgebouw;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 huishouden:

een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien;

1.28 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling;

1.29 koekoek:

een uit keerwanden bestaand deel van een bouwwerk ter plaatse van het snijpunt van de gevel en het maaiveld dat voorziet in de licht- en luchttoetreding van de onderbouw en geen toegang tot het gebouw mag zijn;

1.30 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.31 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.32 overig bouwwerk:

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

1.33 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.34 prostitutie:

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

1.35 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 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 door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.37 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.38 voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

1.39 woning vrijstaand:

een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.40 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 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;

2.6 peil:

de hoogte van het gemiddelde direct aansluitende maaiveld;

2.7 verticale diepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

2.8 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de direct naar de weg gekeerde gevel;

2.9 toepassing van maten

- a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons en overstekende daken, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. voor tuinen;
- b. voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater; met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 *ten aanzien van gebouwen:*

- a. de bouwhoogte van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- b. de diepte van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker vanuit de gevel waartegen wordt aangebouwd niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- c. de totale breedte van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker niet meer dan 60% van de lengte van de gevel waartegen wordt aangebouwd bedraagt;
- d. ter weerszijden van aan een gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erker minimaal 1 meter tot de hoek of gevelsprong, van de oorspronkelijke gevel waartegen wordt aangebouwd, vrij blijft (van bebouwing).

3.2.2 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden als parkeerplaats.

3.3.2 *hemelwater*

Binnen de (toekomstige) perceelsgrenzen dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor berging en infiltratie van hemelwater.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- b. het parkeren ten dienste van het wonen in vrijstaande woningen;
- c. aan huis verbonden beroepen tot een maximum van 25% van de totale vloeroppervlakte;
- d. het verstrekken van logies tot maximaal 4 slaappleatsen per hoofdgebouw;
- e. de ontsluiting van aangrenzende woonpercelen, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan;
- c. per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan;
- d. het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- g. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, tenzij het bestaande hoofdgebouw over een plat dak beschikt. In de kap mag geen zich geen zelfstandige woonlaag bevinden;
- h. dakkapellen en dakramen mogen in totaal niet breder zijn dan 1/3e van de breedte van het dakvlak;
- i. de afstand van een dakkapel of dakraam tot de goot of gootlijst dient tenminste 0,6 m te bedragen, dan wel mogen tegen de goot of gootlijst geplaatst worden;
- j. de hoogte van een dakkapel of dakraam mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

4.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. deze zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 100 m²;
 2. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 50% van het ingevolge sub a toegestane aantal m² bedragen, echter met een minimum van 25 m² ten behoeve van de bouw van een garage, mits het totaal aantal toegestane m² ingevolge sub 1 niet wordt overschreden;
 3. het aantal bijgebouwen mag maximaal 2 per perceel bedragen;
 4. in afwijking van het hierboven in lid 1 bepaalde is op de als 'Tuin' bestemde gronden de bouw toegestaan van erkers, waarvan de hoogte maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag zijn, de diepte vanuit de gevel waartegen wordt aangebouwd maximaal 1 meter bedraagt, de totale breedte niet meer dan 60% bedraagt aan de lengte van de gevel waartegen wordt aangebouwd en ter weerszijden van de erker minimaal 1 meter tot de hoek of gevelsprong, van de oorspronkelijke gevel waartegen wordt aangebouwd, vrij blijft;

5. de maximale goothoogte voor aan-of uitbouwen en overkappingen, is maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw. Voor bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 3 meter. De maximale goothoogte mag worden overschreden door een kap;
6. de maximale bouwhoogte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is 5 meter;
7. op aan-, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan;
8. de afstand van een overkapping of bijgebouw tot het hoofdgebouw is niet groter dan de afstand van deze overkapping of dit bijgebouw tot een hoofdgebouw op een ander perceel.

4.2.3 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- c. op de als 'Tuin' bestemde gronden bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,2 meter en van een toegangspoort niet meer dan 1,5 meter;
- d. erf- en terreinafscheidingen moeten boven de 60 centimeter in een open constructie uitgevoerd worden. Dit deel van de erf- of terreinafscheiding moet voor minimaal 80% van het oppervlak open zijn;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 m bedraagt.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 25% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. het verstrekken van logies is beperkt tot een maximum van 4 slaapplekken per hoofdgebouw;
- d. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- f. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- g. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- h. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Erfgoedwet.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 100 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 40 cm.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. bij de onder a. bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie;
- c. voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming *kunnen* leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b bedoelde advies) zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de ontheffing de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting tot oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

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

Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 40 cm en een planomvang hebben van meer dan 100 m² zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Uitzondering

- b. het bepaalde in artikel 5.4 onder a. is niet van toepassing:
 1. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 2. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

Voorwaarden omgevingsvergunning

- c. voor zover de in artikel 5.4 onder a genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologische materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Rapportage-/onderzoeksplicht

- d. in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Beoordelingscriteria

- e. het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4 onder a. uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie;
- f. groundbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 5.4 onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet lange noodzakelijk wordt geacht.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 5.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van onderliggende bestemmingen mogen de goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting en oppervlakte van (hoofd)gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gewijzigd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor:

- a. het wijzigen van de goot- en bouwhoogte;
- b. het achter- en zijwaarts uitbreiden van de bebouwingsoppervlakte;
- c. een andere dakvorm en/of nokrichting, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

- a. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en
- b. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

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

6.4.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- b. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- d. bedoeld zijn in artikel 6.4.1, maar de in artikel 6.1 omschreven waarden niet aantasten.

6.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Een in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

- a. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen en;
- b. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- d. bedoeld zijn in artikel 6.5.1 maar de in artikel 6.1 omschreven waarden niet aantasten.

6.5.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Een in artikel 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 1. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en;
 2. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.
- b. De in lid a onder 1 genoemde commissie adviseert in ieder geval:
 1. of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
 2. over het verbinden van en de inhoud van regels aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
- c. Indien blijkt dat door het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht worden verstoord, zal cultuurhistorisch onderzoek moeten uitwijzen of sprake kan zijn van (gedeeltelijke) sloop van het bouwwerk.
- d. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder c van dit lid blijkt dat slopen aanvaardbaar is, worden aan de omgevingsvergunning voor het slopen in ieder geval de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorische elementen bij gedeeltelijke sloop in het bouwwerk kunnen worden behouden; en/of;
 2. de verplichting de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch onderzoek die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruik

8.1.1 In strijd met de bestemming

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie, tenzij in de regels anders bepaald is;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- c. ieder gebruik van een bijgebouw als woning of ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden gelegen tussen hoofdgebouw en de openbare ruimte voor opslag, dan wel voor parkeren;
- e. als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij in de regels anders bepaald is;
- f. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- g. als motorcrossterrein of paardenbak, tenzij in de regels anders bepaald is.

8.1.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels is toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
- c. uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in sub b.;
- d. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van een detailhandelsbedrijf, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels toegestaan en de ambachtelijke bedrijfsvoering, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het detailhandelsbedrijf.

8.2 Parkeren

8.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate van ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017 zoals opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze planregels en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. de in lid a. bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

8.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

8.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 8.2.1 bedoelde parkeernormen en bedragen wijzigen.

8.3 Seksinrichting

8.3.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting, tenzij anders in de regels is bepaald.

8.4 Vuurwerk

8.4.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

8.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 8.4.1 voor het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk indien er vanuit brandveiligheid en milieu geen bezwaren bestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning afwijken regels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven of andere daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaakgebouwtjes, gasdruk-, regel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 60 m³, de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
- b. voor het bouwen van kleine andere bouwwerken, die om verkeers- of waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen;
- c. voor het oprichten van voorwerpen van beeldende kunst, zoals plastieken, standbeelden en kunstwerken;
- d. voor het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, ingeval van veranderingen in de tracés van wegen, indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat de weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, als op ondergeschikte punten van het plan kan worden afgeweken, mits deze wijziging niet meer bedraagt dan 2 meter;
- e. voor afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bouwgrenzen en -oppervlakten, ten einde de realisering van bouwwerken en werken mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is en de afwijking van ondergeschikte aard blijft en niet meer bedraagt dan 2 meter;
- f. voor overschrijding van de uit dit plan volgende maximum hoogtematen met maximaal 10%, tot een maximum van 2 meter;
- g. voor overschrijding van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen door bordessen, galerijen, luifels, balkons, arcades, pergola's, buitentrappen, lift- en trappenhuizen, entreepartijen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 5 meter;
- h. voor overschrijding van de maximale goot- en bouwhoogte over ten hoogste 25% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag, tot een hoogte van maximaal 5 meter door technische ruimten en voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen, zoals zonnepanelen en zonnecollectoren, mits deze gelegen zijn achter de lijnen getrokken onder een hoek van 45 graden vanaf de gevels van de bovenste bouwlaag van het betreffende gebouw.

9.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 wordt slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het perceel, waardevolle ensemble of de nabije omgeving daarvan, noch van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

- a. 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,
 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bepaalde onder lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder lid 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.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hilversum, Boomberglaan 9' van de gemeente Hilversum.