

Bestemmingsplan

Landgoed Kruisheide

Bestemmingsplan

Landgoed Kruisheide

Projectnummer 6 september 2018

Revisie

Datum 6 september 2018

Auteur(s)

Harry ter Beeke

Anne Oerlemans

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie
6 september 2018	voorontwerp

goedkeuring
A.C. Oerlemans

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bos	13
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Wonen - 3	15
Artikel 6	Wonen - 4	18
Artikel 7	Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middel hoog	21
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie - Monument	23
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie - Tuin en bos	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11	Algemene bouwregels	26
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Kruisheide
Gemeente Hilversum
Projectnummer 6 september 2018

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Landgoed Kruisheide' met identificatienummer NL.IMRO.0402.15bp03-vo01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.15bp03-vo01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende erfbebouwing, 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 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.9 bebouwing:

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

1.10 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;

- 1.11 beperkt kwetsbaar object**
beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.12 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;
- 1.13 beschermd monument**
beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;
- 1.14 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;
- 1.18 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.19 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.20 bouwmassa:**
een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- 1.21 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.22 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.25 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;

1.26 detailhandel perifeer:

een detailhandelsonderneming of instelling in de branches bouwmarkten, tuincentra, keukens/sanitairzaken, de gehele woonbranche (meubelen, woningtextiel, e.d.), detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, caravans) met een ondergrens van 1.500 m² winkelvloeroppervlak;

1.27 dienstverlening:

een onderneming of instelling gericht op het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel, reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

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 belangrijkste is;

1.31 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

- 1.32 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;
- 1.33 kamerbewoning:**
het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte;
- 1.34 kantoor:**
een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congressen, vergaderaccommodatie;
- 1.35 kap:**
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling;
- 1.36 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;
- 1.37 kwetsbaar object:**
object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.38 landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
- 1.39 maaiveld:**
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;
- 1.40 maatschappelijke activiteiten:**
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven;
- 1.41 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.42 ondergeschikte functie:**
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

- 1.43 onzelfstandige woonruimte:**
alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte;
- 1.44 openbaar toegankelijk 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;
- 1.45 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.46 recreatief medegebruik:**
vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;
- 1.47 schotelantenne of satelietschotel**
een cirkelvormige of ovale reflector in de vorm van een parabolische schotel en een ontvangst-kop, LNB (low noise block) genaamd, die de eigenlijke antenne bevat, die -behalve voor het ontvangen van signalen- ook wordt gebruikt voor het zenden van signalen naar satellieten;
- 1.48 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 sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.49 verbeelding:**
de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- 1.50 verkoopvloeroppervlakte:**
de voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 1.51 voorerfgebied**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.52 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;

- 1.53 voorgevellijn:**
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;
- 1.54 voorgevelrooilijn:**
voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;
- 1.55 winkelvloeroppervlak:**
winkelvloeroppervlak is het voor de consument toegankelijk deel van het winkelpand, dus exclusief magazijn, sociale ruimten, e.d.;
- 1.56 woning aaneengebouwd:**
een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- 1.57 woning vrijstaand:**
een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;
- 1.58 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;
- 1.59 zelfstandige woonruimte:**
woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij;

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende 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, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt, 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.

voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Kruisheide
Gemeente Hilversum
Projectnummer 6 september 2018

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
 - b. het behoud en/of herstel van de actuele en potentiële cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - c. in- en uitritten, met dien verstande dat niet meer dan 3 in- en uitritten mogen worden aangelegd aan de Utrechtseweg;
 - d. infiltratie van hemelwater;
- met de daarbijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:
deze niet zijn toegestaan.

3.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen door middel van open hekwerken niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 algemeen

- a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van deze gronden als achtererfgebied;
- a. Het gebruik van de gronden ten dienste van het opstellen/parkeren van auto's is niet toegestaan;
- b. bij het gebruik van de gronden als in- of uitrit, dient de minimale breedte van deze in- of uitrit 4 meter bedragen;

3.3.2 infiltratie hemelwater

Bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding voldoende ruimte reserveren voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. tuinen;
 - b. in- en uitritten;
 - c. infiltratie van hemelwater;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. de bouwhoogte van aan een (hoofd)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 (hoofd)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 (hoofd)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 (hoofd)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).

4.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op voor- en achtererfgebied niet meer dan 2,00 meter bedraagt, waarbij alleen open hekwerken hoger dan 1,00 meter mogen zijn.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 algemeen

- a. Het gebruik van de gronden ten dienste van het opstellen/parkeren van auto's is niet toegestaan;
- b. bij het gebruik van de gronden als in- of uitrit, dient de minimale breedte van deze in- of uitrit 4 meter bedragen;

4.3.2 infiltratie hemelwater

Bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding voldoende ruimte reserveren voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel.

Artikel 5 Wonen - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in twee aaneengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - b. infiltratie van hemelwater;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak 100% mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt.
- e. het aantal woningen maximaal 2 bedraagt.

5.2.2 ten aanzien van bijbehorend bouwwerk:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. deze niet mogen worden opgericht op minder dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn
- c. voor zover binnen het bouwvlak gebouwd het bepaalde in 5.2.1 geldt;
- d. voor zover gebouwd buiten het bouwvlak:
 - 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bestemmingsvlak (buiten het bouwvlak) niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt en niet meer dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 - 4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4,50 meter bedraagt;
 - 5. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de bouwgrens niet meer dan 2,50 meter bedraagt; indien de bijbehorende bouwwerken breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

5.2.3 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 1,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;

- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen door middel van open hekwerken niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. 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;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

5.3.2 infiltratie hemelwater

Bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding voldoende ruimte reserveren voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.1 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

5.4.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.1 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er

- wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

Artikel 6 Wonen - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' 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. infiltratie van hemelwater;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak voor 60% mag worden bebouwd, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. de goothoogte niet meer bedraagt dan 8,00 meter;
- d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11,00 meter.
- e. het totaal aantal woningen in het plangebied maximaal 8 bedraagt.

6.2.2 ten aanzien van bijbehorend bouwwerk:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. deze niet mogen worden opgericht op minder dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn;
- c. voor zover binnen het bouwvlak gebouwd het bepaalde in 6.2.1 geldt;
- d. voor zover gebouwd buiten het bouwvlak;
 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bestemmingsvlak (buiten het bouwvlak) niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter bedraagt en niet meer dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt, voor zover het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4,00 meter van de achtergevel, gemeten vanaf de bouwgrens;
 4. de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde in dit lid, onder 3, niet meer dan 4,50 meter bedraagt, indien het bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een kap;
 5. de dakhelling van de in dit lid onder 4 bepaalde kap gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 6. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de bouwgrens niet meer dan 2,50 meter bedraagt; indien de bijbehorende bouwwerken breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

6.2.3 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 1,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op

- meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen door middel van open hekwerken niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2.00 m bedraagt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 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 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. 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;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

6.3.2 infiltratie hemelwater

Bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding voldoende ruimte reserveren voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

6.4.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.3.1 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middelhoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aangewezen archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarden welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor de bouw en/of uitvoering van bouwwerken die op de in artikel 7.1 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 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) kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de omgevingsvergunning 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 de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

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

7.4.1 vergunningplichtige werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

het is verboden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 40 cm en een planomvang van meer dan 100 m² hebben, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

7.4.2 uitzondering

Het bepaalde in artikel 7.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te

beschermen archeologische waarden.

7.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 7.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien hieraan de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen, of
- c. 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 door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4.4 Rapportage-/onderzoeksplicht

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 blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4.5 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.4.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie;
- b. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middelhoog' 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 langer noodzakelijk wordt geacht.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 7.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie - Monument

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie - Monument aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende ondergeschikte bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en behoud van de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten.

8.2 Bouwregels

In afwijking op het bepaalde in de bouwregels van onderliggend artikel bedragen de goot- en bouwhoogte en oppervlakte van bebouwing niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 teneinde de goot-, bouwhoogte en/of oppervlakte te vergroten of te verminderen indien en voorzover de bestaande cultuurhistorische waarden niet worden aangetast dan wel voor zover aanpassing vanuit de nagestreefde stedenbouwkundige karakteristiek aanvaardbaar is;
- b. Als maximale bouwmogelijkheid voor de afwijking genoemd in sub a zijn toegestaan de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming;
- c. Het bevoegd gezag geeft uitsluitend toepassing aan het bepaalde sub a na advies van de monumentencommissie van de gemeente Hilversum omtrent de aanvraag;
- d. Het bevoegd gezag toetst de aanvraag tevens aan de criteria zoals beschreven in artikel 13.2.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden bouwwerken (gedeeltelijk) te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk van het bevoegd gezag;
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel uitsluitend, indien het slopen:
 1. noodzakelijk is in verband met een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen;
 2. delen van bebouwing betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door het slopen geen aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing.
- c. Bij het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk vraagt het bevoegd gezag de monumentencommissie van de gemeente Hilversum om advies.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - Tuin en bos

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie - Tuin en bos aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende ondergeschikt bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang, welke met name bestaat uit:

- a. een zichtlijn aan achterzijde van villa Kruisheide waarbij sprake is van een optische illusie van een weids uitzicht door de trapsgewijze en steeds smaller wordende terrassen;
- b. een open zichtlijn vanuit de bibliotheek van villa Kruisheide uitkijkend over een grote vijver naar het zuiden;
- c. slingerende paden door het park en bos en open park met verschillende uitzichten;
- d. geaccidenteerd landschap, bomen op kleine heuveltjes, landhuis op een verhoging;
- e. (solitaire) monumentale bomen, of boomgroepen;
- f. boomgroepen die de oorspronkelijke zichtlijnen vernauwen;
- g. groene dichtbeplante randen met hogere bomen en dichte heesters.

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

9.2.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 9.1 bedoelde gronden:

- a. bomen of andere opgaande houtgewassen te planten of te rooien zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders;
- b. de gronden te verhardten ten behoeve van terrassen en daarmee gelijk te stellen verhardingen;
- c. bestaande waterpartijen te dempen of nieuwe waterpartijen te graven.

9.2.2 Beoordelingscriteria

Bij het voornemen tot verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 worden de cultuurhistorische waarden en hun samenhang betrokken zoals omschreven in de rapportage 'Cultuurhistorische parkanalyse Kruisheide Complex' opgenomen als bijlage 9, waarbij aangetoond dient te worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande landschapskarakteristieken.

9.2.3 Uitzondering

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 is niet vereist voor het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen, buiten beschouwing gelaten,
- 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.

11.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

11.3 Vervangende maat

De maten (goothoogte, bouwhoogte, vierkante meter, kubieke meter) van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen dan wel uitbreiding van het bestaande gebouw binnen het betreffende bouwvlak) zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp, voor zover deze ruimer zijn dan in deze regels is bepaald, geldt de bestaande maat als vervangende maat. Deze vervangende maat geldt niet als de bestaande gebouwen illegaal zijn gebouwd, dan wel niet in overeenstemming waren met het vorige bestemmingsplan. Deze regel geldt ook voor bestaande afstanden die op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp meer of minder waren voorgeschreven.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen gebruik

12.1.1 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 als:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen;
- c. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. gebruik als motorcrossterrein of paardenbak.

12.1.2 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.

12.2 Parkeren

12.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een 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 2 van de regels 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.

12.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

12.3 Seksinrichting

12.3.1 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.

12.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 12.3.1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, mits:

- a. de afstand van de seksinrichting tot een woning van een derde ten minste 15 meter bedraagt;
- b. de seksinrichting niet binnen een afstand van 50 meter van een bestaande seksinrichting is gevestigd;
- c. voldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein/erf van de seksinrichting;
- d. geen sprake is van raamprostitutie;
- e. het maximum aantal seksinrichtingen zoals genoemd in de Algemeen Plaatselijke Verordening niet wordt overschreden.

12.4 Vuurwerk

12.4.1 Verbod

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, tot maximaal 2,00 meter, voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de totale hoeveelheid (volgens de betreffende regel) toegestane m² bruto vloeroppervlak gelijk blijft;
- c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen enabri's, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 50 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,70 meter;
- d. de bouw van bouwwerken die ten behoeve van waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter.

De hiervoor onder a tot en met e genoemde afwijkingen worden slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de bouwregels, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. straat- en bebouwingsbeeld; ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 1. een goede verhouding tussen bouwmasa en open ruimte;
 2. een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- b. woonsituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonsituatie alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- c. verkeersveiligheid: ten aanzien van een binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- d. sociale veiligheid: ten aanzien van een binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en sociaal niet controleerbaar is.
- e. milieusituatie: ten aanzien van een binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.
- f. gebruiksmogelijkheden: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden

binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

Het artikel 14.1.1 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.

14.2 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 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 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed Kruisheide' van de gemeente Hilversum.