Stationsgebied 2020



Gemeente Hilversum
Afdeling Beleidsontwikkeling, team Advies

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Centrum - Koninginneweg	12
Artikel 4	Centrum - Stationsplein Uit te werken	14
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog/Middelhoog	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Hoog	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord	23
Artikel 10	Waarde - Cultuurhistorie - Monument	24
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 12	Algemene bouwregels	26
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	30
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 15	Overgangsrecht	31
Artikel 16	Slotregel	32

Bijlagen

Bijlage 1	**Beleidsregels Parkeren 2017**
Bijlage 2	**Staat van bedrijfsactiviteiten**
Bijlage 3	**Modules Horeca**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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;

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 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;

1.5 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;

1.6 antennedrager

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

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 bed en breakfast

bed & breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning te worden gehandhaafd. Tot slot is het maximaal aantal slaapplaatsen ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf;

1.10 bedrijf

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

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 de Erfgoedwet;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsplan:

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

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

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

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden; (of uit Bouwbesluit: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, 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 businesssupportcentre

een gebouw of verzameling van gebouwen waarin verschillende faciliteiten ten behoeve van het bedrijventerrein zijn ondergebracht, zoals een kinderdagverblijf, fitness, arbo-instelling, catering en vergadergelegenheid;

1.26 detailhandel grootschalig

een detailhandelsonderneming of instelling in de branches sport, speelgoed, rijwielen/autoaccessoires en bruin- en witgoed winkels met een ondergrens van 1.500 m² winkelvloeroppervlak;

1.27 detailhandel perifeer

een detailhandelsonderneming of instelling in de branches bouwmarkten, tuincentra, keuken/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;

1.28 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;

1.29 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, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.30 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;

1.31 evenementen

publiek toegankelijke, speciaal georganiseerde gebeurtenissen gericht op vermaak, van tijdelijke aard, die van lokale, regionale of nationale betekenis zijn en die georganiseerd worden voor een relatief groot aantal bezoekers;

1.32 functioneel ondergeschikt

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

1.33 gebouw:

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

1.34 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 belangrijkst is;

1.35 horeca(onderneming):

een onderneming, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt 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;

1.36 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;

1.37 hotel

een horecaonderneming, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.38 huishouden:

een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.39 inwoning

bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);

1.40 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;

1.41 kap:

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

1.42 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;

1.43 kwetsbaar object

object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.44 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;

1.45 maaiveld:

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

1.46 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;

1.47 meervoudige bewoning

bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;

1.48 nutsvoorzieningen:

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

1.49 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.50 onderneming in de creatieve industrie

een onderneming of instelling die gericht is op het voortbrengen en exploiteren van kunstzinnigheid, creativiteit en intellectueel eigendom via goederen, diensten of activiteiten, zoals media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten;

1.51 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte

1.52 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;

1.53 overig bouwwerk

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

1.54 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;

1.55 plan:

het bestemmingsplan "Stationsgebied 2020" met identificatienummer NL.IMRO.0402.11bp08stationplein-vo01 van de gemeente Hilversum;

1.56 prostitutie:

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

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 traverse

een ongelijkvloerse voetgangersoversteek die over een andere verkeersader (weg, spoor, water etc.) heen kruist;

1.61 verbeelding

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.62 verkoopvloeroppervlakte

de voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.63 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.64 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;

1.65 voorgevellijn:

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

1.66 voorgevelrooilijn

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

1.67 winkelvloeroppervlak

winkelvloeroppervlak is het voor de consument toegankelijk deel van het winkelpand, dus exclusief magazijn, sociale ruimten, e.d.;

1.68 woning aaneengebouwd:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.69 woning gestapeld:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen, indien de bestemming dat toelaat, met één of meer andere functies;

1.70 woning twee-aaneen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.71 woning vrijstaand:

een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.72 woonwagen

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.73 zelfstandige woning:

een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning

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:

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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - Koninginneweg

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Koninginneweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. dienstverlening;
c. een onderneming in de creatieve sector;
d. multimediabedrijven;
e. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
f. maatschappelijke actviteiten;
g. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
h. cultuur en ontspanning, waaronder sportscholen;
i. parkeervoorzieningen (boven- en ondergronds, gebouwd en onbebouwd);

en tevens voor:

j. een ontsluiting, inclusief groen- en speelvoorzieningen, ter plaatse van de functieaanduiding 'infrastructuur',

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 hoofdgebouwen:

a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte niet meer bedraagt dan met een aanduiding is aangegeven;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan met een aanduiding is aangegeven;
d. het bouwvlak 100% bebouwd mag worden;
e. in afwijking van het bepaalde onder a. gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m² per bouwperceel;

3.2.2 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 bedraagt dan 1,00 meter voor zover deze zijn gelegen op minder dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op minder dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 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 kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting maximaal 6,00 meter

mag bedragen.
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

3.3 Specifieke bouwregels

a. binnen het gebied met de aanduiding 'infrastructuur' (artikel 3.1 sub j) dient vanaf de eerste bouwlaag ten minste een breedte van minimaal 15,00 meter vrij te worden gehouden van bebouwing ten behoeve van infrastructuur, groen en speelvoorzieningen;

3.4 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorziening

Het bebouwen en gebruiken van gronden conform de bestemming is alleen dan toegestaan indien ter plaatse van de functieaanduiding ‘parkeergarage' een meerlaagse ondergrondse (of met een halfverdiepte bovenste laag) gebouwde parkeervoorziening is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden voor de totale parkeerbehoefte van de gezamenlijke bebouwing binnen het bestemmingsvlak. De parkeergarage heeft ontsluitingen ter hoogte van het stationsgebouw en de Koninginneweg. Ook de parkeerbehoefte van de nieuwe bebouwing op het stationsplein dient mede in deze garage een plek te krijgen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van woningen 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 de woning met een maximum van 50 m²;
b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de regeling in artikel 13.3 Parkeren;
d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvindt (behoudens in- en uitladen);
e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 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 3.5.1 sub 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 4 Centrum - Stationsplein Uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Stationsplein Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. een hotel, inclusief eigen horeca en vergaderruimten;
d. horecabedrijven;
e. kantoren;
f. een onderneming in de creatieve sector;
g. multimediabedrijven;
h. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
i. maatschappelijke functies;
j. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

en tevens voor:

k. verkeersdoeleinden;
l. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, inclusief een commerciële voorziening;
m. evenementen,

met de daarbij behorende voorzieningen

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. bovengronds mogen maximaal 3 hoofdgebouwen worden opgericht;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 17,00 meter mag bedragen,
c. in uitzondering op 4.2 sub b mogen 2 hoofdgebouwen een hoogteaccent hebben van maximaal 20,00 meter;
d. het gezamenlijk grondoppervlak van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 5.500 vierkante meter;
e. ondergrondse bebouwing/parkeergarage wordt niet meegerekend bij het genoemde oppervlak in 4.2 sub d;
f. maximaal 13.000 vierkante meter bvo voor woningen mogelijk is;
g. voor wonen tevens de standaard specifieke gebruiksbepalingen ten aanzien van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' van toepassing zijn zoals genoemd in artikel 3.5.1 en 3.6.1;
h. maximaal 17.500 vierkante meter bvo voor niet-woonfuncties mogelijk zijn;
i. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zullen in het uit te werken plan nadere regels worden gesteld;
j. voor evenementen zullen in het uit werken plan nadere regels worden gesteld.

4.2.1 Gebruiksregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende gebruiksregels:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub a en b zijn detailhandel en dienstverlening toegestaan met een maximum van 250 vierkante meter bvo per vestiging waarbij het totaal aan deze

vestigingen niet meer mag bedragen dan 1.000 vierkante meter bvo;
b. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub d zijn horecabedrijven slechts toegestaan voor zover deze voldoen aan exploitatiecategorieën A, B of C genoemd in Bijlage 3 Modules Horeca;
c. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub d zijn horecavestigingen toegestaan met een maximum van 200 vierkante meter bvo per vestiging waarbij het totaal aan horecavestigingen niet meer mag bedragen dan 1.000 vierkante meter bvo;
d. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub l heeft de commerciële ruimte in de parkeergarage een maximale omvang van 100 vierkante meter bvo.

4.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in artikel 4.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

a. het bouwplan in overeeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
b. gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (weg)verkeer;
b. parkeren;
c. bevoorrading;
d. kiosken;
e. verblijfsgebied;
f. marktterrein;
g. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van (c.q. de toegang tot) een parkeerkelder;
h. terrassen behorende bij een (horeca)onderneming gelegen in een aangrenzende bestemming;

en tevens voor:

i. bebouwing ten behoeve van de naastgelegen bestemming, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overbouwing',

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 gebouwen:

a. de bouwhoogte ten behoeve van kiosken niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte in overige gevallen maximaal 3,00 meter bedraagt.

5.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. de bouwhoogte van terrasafscheidingen niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3.00 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie niet meer dan 6,00 meter bedragen.

5.3 Specifieke bouwregels

Op de in artikel 5.1 sub i bedoelde gronden, mag in afwijking van artikel 5.2, ter plekke van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overbouwing' tot een hoogte van 3,00 meter niet worden gebouwd, behoudens ten behoeve van ondersteuningsconstructies;

5.4 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub b met betrekking tot de bouwhoogte van verwijzingsborden en lichtmasten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog/Middelhoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ´Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog/Middelhoog´ 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.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor de bouw en/of uitvoering van bouwwerken die op de in artikel 6.1 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 6.2 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 de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

6.4 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 6.1 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 6.4 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 6.4 onder a. 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 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 6.4 onder a. uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie.
f. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 6.4 onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog/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 6.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Hoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Hoog' 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.

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 25 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 30 cm.

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 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 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 7.2 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 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

Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

a. Het is verboden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 30 cm en een planomvang hebben van meer dan 25 m² zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Uitzondering

b. Het bepaalde in artikel 7.4 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 7.4 onder a. 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 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 7.4 onder a. uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie.
f. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 7.4 onder a. 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 het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming ´Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Hoog´ 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 - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag' 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 Monumentenwet 1988.

8.2 Bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 2.500 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 40 cm.

8.3 Afwijken van de bouwregels

a. He bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 8.1 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 sub 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 sub b bedoelde advies) is het bevoegd gezag bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 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 de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

8.4 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 8.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 40 cm en een planomvang hebben van meer dan 2.500 m² zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Uitzondering

b. Het bepaalde in artikel 8.4 sub 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 8.4 sub a 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 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 8.4 sub a uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie.
f. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 8.4 sub a zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag' 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 8.5 sub a na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord' 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 Monumentenwet 1988.

In dit geval zijn de gronden van betreffende locaties verstoord, waardoor geen archeologische waarden aanwezig, of te verwachten, zijn. Er gelden vanuit archeologisch oogpunt geen aanvullende regels.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie - Monument

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 10.2 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;

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden op de in artikel 10.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, glazenwasinstallaties en overstekende daken 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.

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

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

12.3 Vervangende maat

Voor 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 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Hemelwaterinfiltratie

Bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding wordt in het belang van de hydrologische situatie ter plaatse voldoende ruimte gereserveerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel.

13.2 Algemeen gebruik

13.2.1 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. als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij in de regels anders bepaald is;
d. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, tenzij in de regels anders bepaald is;
e. als motorcrossterrein of paardenbak, tenzij in de regels anders bepaald is.

13.2.2 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.

13.3 Parkeren

13.3.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkerenen 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 Bijlage 1 Beleidsregels Parkeren 2017 en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten 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, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

13.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.3.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

13.4 Seksinrichting

13.4.1 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.

13.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, mits:

a. de gronden en bouwwwerken zijn bestemd voor Cultuur en ontspanning;
b. de afstand van de seksinrichting tot een woning van een derde ten minste 15 meter bedraagt;
c. de seksinrichting niet binnen een afstand van 50 meter van een bestaande seksinrichting is gevestigd;
d. voldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein/erf van de seksinrichting conform de regeling in 13.3 Parkeren;
e. geen sprake is van raamprostitutie;
f. het maximum aantal seksinrichtingen zoals genoemd in de Algemeen Plaatselijke Verordening niet wordt overschreden.

13.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1. sub a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van gronden en bouwwerken wijzigen in 'Cultuur en ontspanning - seksinrichting' mits voldaan wordt aan het bepaalde in sublid 13.4.2 b tot en met f. Bij beëindiging van de bedrijfsvoering van de betreffende seksinrichting kan het bevoegd gezag de bestemming weer wijzigen in de oorspronkelijke bestemming van die gronden en bouwwerken (zoals die gold voor de wijziging in de bestemming 'Cultuur en ontspanning - seksinrichting').

13.5 Vuurwerk

13.5.1 Verbod

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

13.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13.5.1 is niet van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk', met dien verstande dat:

a. de veiligheidsafstanden tot een kwetsbaar object uit bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit (artikel 4.2) in acht worden genomen;

b. maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen.

13.5.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 13.5.1 voor het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk indien er vanuit brandveiligheid en milieu geen bezwaren bestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunnig 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 en abri's;
d. de bouw van bouwwerken die ten behoeve van waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen, mits de inhoud niet groter is dan 60 m³, de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter;
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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10%.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' van de gemeente Hilversum.