

Orionlaan 62-70a

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen - 3	10
Artikel 5	Wonen - 4	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middelhoog	15
Artikel 7	Waarde - Beschermd gezicht	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 8	Anti-dubbel tel regel	19
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12	Overgangsrecht	24
Artikel 13	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Orionlaan 62-70a met identificatienummer NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-va01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-va01 met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Orionlaan 62-70a', bestaande uit de kaart met identificatienummer NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-va01;

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 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 & breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en in voorkomende gevallen daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

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 bedrijf

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

1.10 beroeps- of 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;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een (hoofd)gebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend (hoofd)gebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.17 bouwmassa

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 detailhandel

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

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 functioneel ondergeschikt

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

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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;

1.27 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. Bed & breakfast wordt niet onder horeca begrepen;

1.28 huishouden

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

1.29 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);

1.30 kap

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

1.31 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;

1.32 meervoudige bewoning

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

1.33 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;

1.34 prostitutie

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

1.35 seksinrichting

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

1.36 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.37 voorgevellijn

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

1.38 wonen

het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

1.39 woning twee-aaneen

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

1.40 woning vrijstaand

een zelfstandige woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.41 zelfstandige woning

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

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, liftschachten, glazenwasinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 peil;

de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;

2.7 horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval:
- b. in- en uitritten; met dien verstande dat de ontsluiting van de binnen de bestemming 'Wonen - 3' en 'Wonen - 4' toegestane woning(en), op de gronden buiten het plangebied, uitsluitend ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting' is toegestaan.
- c. parkeervoorzieningen.

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

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

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden ten dienste van het opstellen van auto's is niet toegestaan, met dien verstand dat hier niet onder wordt verstaan, het parkeren van auto's ten dienste van de aangrenzende bestemmingen 'Wonen - 3' en 'Wonen - 4'.

Artikel 4 Wonen - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 *ten aanzien van hoofdgebouwen:*

- a. deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd met maximaal 2 woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de gevel waar de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, is het niet toegestaan om een dakkapel te realiseren;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45 graden.

4.2.2 *ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:*

- a. deze mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. het totaal bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde in dit lid, onder 2, niet meer dan 4,00 meter bedraagt, indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling hiervan gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

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

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer

- dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- 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 plaatsvindt (behoudens in- en uitladen);
 - e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
 - g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting - afscheiding

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de aanduiding 'overige zone - bomenrij' zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de aanduiding 'overige zone - bomenrij' zoals opgenomen in Bijlage 1 teneinde te komen tot een goede erfinrichting.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte 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.

4.4.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 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.

4.4.3 afscheiding

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.2 onder a indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere maatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:

- a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk kwaliteitssniveaunkwaliteitsniveau binnen het plangebied waarvoor de in Bijlage 1 genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 Wonen - 4

5.1 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. 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 hoofdgebouwen:*

- a. deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd met maximaal 1 woning;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de gevel waar de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, is het niet toegestaan om een dakkapel te realiseren;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45 graden.

5.2.2 *ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:*

- a. deze mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. het totaal bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde in dit lid, onder 2, niet meer dan 4,00 meter bedraagt, indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling hiervan gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 m 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 50 m²;
- 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 plaatsvindt (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag 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 Voorwaardelijke verplichting - afscheiding

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de aanduiding 'overige zone - bomenrij' zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de aanduiding 'overige zone - bomenrij' zoals opgenomen in Bijlage 1 teneinde te komen tot een goede erfinrichting.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij 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 bij 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.

5.4.3 afscheiding

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.2 onder a indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere maatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:

- a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk kwaliteitsniveau kwaliteitsniveau binnen het plangebied waarvoor de in Bijlage 1 genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

6.1 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 waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

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, ongeacht de omvang.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige 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) kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 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.

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

Vergunningplichtige werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

- a. het is verboden op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de navolgende groundbewerkingen (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden 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;

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 het bepaalde 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 hieraan de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 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 door 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 uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.4 onder a. na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie.

6.5 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 6.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 7 Waarde - Beschermd gezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

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

7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing voor zover de wijziging betreft:

- a. het plaatsen van een bouwwerk of het plaatsen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op een erf aan de achterkant van een hoofdgebouw.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor:

- a. het wijzigen van de goot- en bouwhoogte;
- b. het plaatsen van een bouwwerk op een erf aan de zijkant van een hoofdgebouw;
- c. een andere dakvorm en/of nokrichting, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;
- d. het wijzigen van het dakaanzicht, waaronder zonnepanelen.

7.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een in lid 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

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

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

7.4.1 Vergunningsplicht

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

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

7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. op een erf aan de achterkant van een hoofdgebouw aanwezig zijn c.q. plaatsvinden;
- d. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- e. bedoeld zijn in lid 7.4.1, maar de in lid 7.1 omschreven waarden niet aantasten.

7.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Een in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

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

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Verbod

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

7.5.2 Toepassingsvoorwaarden

- a. Een in lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 - 1. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en;
 - 2. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.
- b. De in lid a onder 1 genoemde commissie adviseert in ieder geval:
 - 1. of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
 - 2. over het verbinden van en de inhoud van regels aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
- c. Indien blijkt dat door het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht op onaanvaardbare wijze worden verstoord, zal cultuurhistorisch onderzoek moeten uitwijzen of sprake kan zijn van (gedeeltelijke) sloop van het bouwwerk.
- d. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder c van dit lid blijkt dat slopen aanvaardbaar is, worden aan de omgevingsvergunning voor het slopen in ieder geval de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorische elementen bij gedeeltelijke sloop in het bouwwerk kunnen worden behouden; en/of;
 - 2. de verplichting de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch onderzoek die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 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 buiten beschouwing gelaten, mits bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen met niet meer dan 1,50 meter worden overschreden;
- 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.

9.2 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.

9.3 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruik

10.1.1 In strijd met de bestemming

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

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie, tenzij in de regels anders bepaald is;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- c. 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.

10.1.2 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.

10.2 Parkeren

10.2.1 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' 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.

10.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 10.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

10.3 Vuurwerk

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

10.4 Regeling meervoudige bewoning

- a. Het is verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning;

- b. Van het verbod onder a kan en in voorkomend geval in afwijking van Artikel 4, lid 1, onder a en Artikel 5, lid 1 onder a, met een omgevingsvergunning worden afgeweken, onder de voorwaarde dat
1. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.2 (Parkeren);
 2. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 3. er geen overconcentratie van meervoudige bewoning ontstaat.

10.5 Seksinrichting

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor:
 - 1. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdruk-, regel-, en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 50 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,70 meter;
 - 2. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend- en ontvangstmasten, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 25 meter;
 - 3. het bouwen van kleine andere bouwwerken die om verkeers- of waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen;
 - 4. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, in geval van verandering in de tracés van wegen, indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat de weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, als op ondergeschikte punten van het plan kan worden afgeweken, mits deze wijziging niet meer bedraagt dan 2,00 meter;
 - 5. afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bouwgrenzen en -oppervlakten, ten einde de realisering van bouwwerken en werken mogelijk te maken, die op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is en de afwijking van ondergeschikte aard blijft en niet meer bedraagt dan 2,00 meter;
 - 6. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van straatmeubilair, informatievoorziening en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
- b. de in onder a. genoemde afwijkingen worden slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Orionlaan 62-70a' van de gemeente Hilversum.

