



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Stad Muiden - Weesperstraat 82

Gemeente Gooise Meren

Datum: 10 maart 2020

Projectnummer: 180241

ID: NL.IMRO.1942.BP2016B001002-va01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie	15
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	18
3	Algemene regels	19
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

het bestemmingsplan Stad Muiden - Weesperstraat 82 met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2016B001002-va01 van de gemeente Gooise Meren;

1.2 *Bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 *De verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *Aanbouw en uitbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 *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;

1.6 *Aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *Achtererf*

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;

1.8 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 *Ander-werk*

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 *Archeologische deskundige*

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.11 *Archeologisch onderzoek*

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.12 Archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.13 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.14 Bebouwing

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

1.15 Bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.16 Beroep aan huis

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, alternatief geneeskundig, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde horeca- en/of detailhandelsactiviteiten, dat in een woning (niet in een bijgebouw bij de woning) wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.17 Bedrijf aan huis

een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning (niet in een bijgebouw bij de woning) wordt uitgeoefend door de bewoner, dat niet krachtens een milieuwet vergunning of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.18 Bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 Bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 *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 en het vergroten van een standplaats;

1.23 *Bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 *Bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.25 *Bouwperceel*

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

1.26 *Bouwperceelsgrens*

een grens van een bouwperceel;

1.27 *Bouwvlak*

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

1.28 *Bouwwerk*

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

1.29 *Detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 *Eerste bouwlaag*

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 *Erf*

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

1.32 *Erotisch getinte vermaaksfunctie*

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.33 *Gebouw*

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

1.34 Gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.35 Geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.36 Hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.37 Horeca

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a dranken, maaltijden of logies worden verstrekt en;
- b gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- 1 categorie 1: spijsverstrekkers, zoals ijssalons, lunchrooms, croissanterieën, koffie-/theehuizen, waarbij geen alcoholische dranken worden geschonken;
- 2 categorie 2: maaltijdverstrekkers, zoals restaurants, bistro's, eetcafés, cafeteria's/snackbars, fastfood restaurants, creperies, grillrooms, shoarma/pizzabedrijven;
- 3 categorie 3: drankverstrekkers, zoals cafés/bars;
- 4 categorie 4: logiesverstrekkers, zoals hotels, pensions en motels;
- 5 categorie 5: nachtclubs, dancings, disco's en partycentra.

1.38 Kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.39 Maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.40 Nokrichting

de richting van de snijlijnen van de dakvlakken van gebouwen, met dien verstande dat bij één gebouw de grootst voorkomende lengte daarvan als maatgevend wordt aangehouden;

1.41 Omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- 1.42 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.43 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.44 Overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot/gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.45 Peil**
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.46 Prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.47 Seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.48 Slopen**
het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;
- 1.49 Tuin**
een stuk grond met bloemen, bomen en andere gewassen beplant;
- 1.50 Uitvoeren**
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.51 Voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw of, indien het een (hoofd)gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.52 Voorerf

gedeelte van een erf dat aan de voorkant van het (hoofd)gebouw is gelegen;

1.53 Wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.54 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.55 Zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw is gelegen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 **Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens
Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.3 De bruto vloeroppervlakte
De vloeroppervlakte gemeten volgens NEN 2580;
- 2.1.4 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.6 De horizontale diepte van een gebouw
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.7 De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.9 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
Neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.10 De oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
- 2.1.11 Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
Van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten en het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 *Metten*

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ateliers;
- b detailhandel;
- c dienstverlening;
- d kantoor;
- e kunstgalerijen;
- f maatschappelijk;
- g horeca in de horecacategorie 1 t/m 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' met bijbehorend terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- h wonen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag zijn dan 2;
- i beroep of bedrijf aan huis met een maximum van 30 m²;
- j voorzieningen in verband met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, terras, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de voorgevel dient geheel in de naar de weg toegekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- c bij meerdere hoofdgebouwen binnen een bouwvlak, dienen de belendende voorgevels binnen het bouwvlak aaneen te worden gebouwd;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- f de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- g de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- h in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder f en g geldt voor mansardekappen een minimale dakhelling van 20° en een maximale dakhelling van 80°.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m², met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 3.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 30% bebouwd mag worden;

- b goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- d de maximale dakhelling bedraagt 60°.

- 3.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c schermen ter afscherming van geluid vanaf het terras in verband met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen 2,2 m;
 - d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- 3.3.1 Afwijking minimale dakhelling
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub f en artikel 3.2.2 sub c voor het plat afdekken van de gebouwen.

- 3.3.2 Vereisten afwijking
Afwijking als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- 3.4.1 Parkeernorm bij gewijzigd gebruik
Bij een wijziging van het bestaande gebruik wordt de parkeernorm met behulp van de richtlijnen uit de CROW-publicatie 317 vastgesteld. Bij een wijziging van het bestaande gebruik worden in ieder geval parkeerplaatsen ter plaatse van de voor 'Gemengd' aangewezen gronden gerealiseerd.
- 3.4.2 Voorwaardelijke verplichtingen gebruik terras
Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras' als (horeca)terras is uitsluitend toegestaan indien:
- a langs de gehele noordwestelijke aanduidingsgrens, ter hoogte van de figuur 'gevel-lijn', van de aanduiding 'terras' een geluidsabsorberend terrasscherm is opgericht en dit scherm in stand wordt gehouden. Het terrasscherm moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden;
 - 1 een geheel gesloten structuur;
 - 2 een bouwhoogte van minimaal en maximaal 2,2 m;
 - 3 een massa van ten minste 10 kg/m²;
 - 4 een absorptiecoëfficiënt van ten minste 0,8.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag zijn dan 6;
- b beroep of bedrijf aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m²;
- c nestgelegenheid en verblijfplaats in de vorm van een vogelvide en een vleermuisverblijf als bedoeld in respectievelijk artikel 4.2.1 sub j en artikel 4.2.1 sub k; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de voorgevel dient geheel in de naar de weg toegekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- f de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- g in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub e en f, geldt voor mansardekapen een minimale dakhelling van 20° en een maximale dakhelling van 80°;
- h uitsluitend met een schilddak, een afgeplat schilddak, een zadeldak, of een mansardedak en de daarvan afgeleide kapvormen afgedekt;
- i voor overschrijding van de goothoogte van hoofdgebouwen door dakkapellen geldt dat:
 - 1 de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 2 de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- j een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a Wabo, voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vogelvide' wordt slechts verleend, indien vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding minimaal één vogelvide voor huismussen wordt gerealiseerd in de onderste pannenrij van het dak;
- k een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder a Wabo, voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vleermuisverblijf' wordt slechts verleend, indien vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding per woning minimaal één ingemetselde nestkast voor gewone-/dwergvleermuis wordt gerealiseerd.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- b de minimale dakhelling bedraagt 45°;

- c de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- d de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen voor maximaal 10% worden bebouwd.

- 4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- 4.3.1 Afwijking minimale dakhelling en kapvorm
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub e en h en 4.2.2 sub b voor het gedeeltelijk plat afdekken van gebouwen voor zover dit niet van de openbare weg zichtbaar is.
- 4.3.2 Vereisten afwijking
Afwijking als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend mits de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het plangebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- 4.4.1 Flora en Fauna
Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:
- a het niet in stand houden en daarmee onbruikbaar en onklaar maken van op grond van artikel 4.2.1 sub j gerealiseerde vogelvides;
 - b het niet in stand houden en daarmee onbruikbaar en onklaar maken van op grond van artikel 4.2.1 sub k gerealiseerde nestkasten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.2.1 is niet van toepassing indien:

- a het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1.

5.3.2 Voorwaarden bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 5.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

5.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

5.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing indien:

- a de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

5.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5.4.4 sub c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5.5 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde en in het bijzonder de stedenbouwkundige kenmerken, zoals nader omschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht Muiden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

- a het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- b overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwregels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 mits:

- a de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Algemeen

Het is verboden om bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

6.4.2 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen als bedoeld in artikel 6.4.1 is vereist voor:

- a het slopen ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c indien en voor zover sprake is van sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke omgevingsvergunning.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Voorwaarde

Afwijking als bedoeld in artikel 9.1 is slechts toegestaan, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en de ligging van figuren (as van de weg), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en figuren mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Stad Muiden - Weesperstraat 82.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...