



Bestemmingsplan Kostverlorenstraat Weesp

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever	Emphasis
Opdrachtnemer	T&R
IMRO_idn	NL.IMRO.0457.GW2201BPKVS-VG01
Datum print	17 November 2023
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Verkeer - Verblijf	14
Artikel 5 Wonen	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 11 Overgangsrecht	22
Artikel 12 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Kostverlorenstraat Weesp met identificatienummer NL.IMRO.0457.GW2201BPKVS-VG01 van de gemeente Weesp.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep en bedrijf:

Het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, dan wel het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer geldt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de functie in overeenstemming is.

1.4 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het plan 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 aanduidingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.7 antenne:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het verzenden en/of ontvangen van telecommunicatie-verkeer met inbegrip van de daarbij behorende technische installaties.

1.8 bebouwing:

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

Een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast:

Kleinschalige overnachtingsaccommodatie met een maximum van 4 bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de bewoners van het desbetreffende huis.

1.11 bedrijf:

Een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 begane grondlaag:

De onderste bouwlaag van een gebouw, geen kelder/verdieping zijnde.

1.13 bestaande maten:

Afstanden, goot- en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn of in uitvoering zijn, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd.

1.14 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag:

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

Het geheel van op gelijke vloerhoogte gelegen ruimte in een gebouw, een zolderverdieping of vliering wordt hieronder niet begrepen.

1.20 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 cultuurhistorische waarden:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.25 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 darkstore:

Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek.

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening:

Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en seksinrichting.

1.29 erf:

De grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming.

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidluwe gevel:

Gevel waarop de gecumuleerde geluidsbelasting (bepaald volgens het Reken en meetvoorschrift Wet geluidhinder 2012 doch inclusief de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder) kleiner of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder die geldt voor de bronsoort waarvoor de hogere waarde benodigd is.

1.32 gedeeltelijk vernieuwen of veranderen:

Het renoveren dan wel verbouwen van een bouwwerk dat er niet toe mag leiden dat in een betrekkelijk korte periode in feite een compleet nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd. De hoofddraagconstructie (fundering, spanten, draagbalken, gordingen en draagmuren) moet blijven gehandhaafd en mogen niet worden vervangen, én

- a. de uiterlijke verschijningsvorm zoals oppervlakte, goot- en nokhoogte, dakhelling en materiaalgebruik moeten ongewijzigd blijven, én
- b. er mogen geen nieuwe funderingen en/of nieuwe draagmuren worden geplaatst, én
- c. de functie van het bouwwerk moet hetzelfde blijven.

1.33 hoofdgebouw:

Een 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.

1.34 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken - niet zijnde traiteur en catering -, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.35 kunstwerk:

Voortbrengsel van de beeldende kunsten; kunstuiting.

1.36 maaiveld:

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.37 middeldure huurwoning:

Huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste de in die verordening opgenomen termijn is verzekerd.

1.38 nok:

Het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.39 nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwen, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.40 ondergeschikte bouwdelen:

Bouwdelen zoals als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken.

1.41 ondergeschikte functie:

Onzelfstandige functie die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening.

1.42 onderkomens:

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken, voer- en vaartuigen, toeren stacaravans alsmede kampeerauto's, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.43 peil:

- a. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.44 perceelsgrens:

Een grens van een perceel.

1.45 prostitutie:

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

1.46 seksautomatenhal:

Een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.47 seksbioscoop/-theater:

Een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.48 seksinrichting:

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

1.49 sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste de in die verordening opgenomen termijn is verzekerd.

1.50 straatmeubilair:

Openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloemen- en plantenbakken,abri's, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzing, brievenbussen, (afval)bakken, rijwielstandaards en andere hiermee gelijk te stellen voorzieningen.

1.51 weg:

Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanalen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerterreinen.

1.52 wonen:

Het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.53 woning:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 bouwdelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

2.2 de breedte van de gevels:

Boven de begane grondvloeren, tussen de, op de gevels loodrecht staande buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

2.3 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt dan wel de bestaande maat.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals groenstroken, plantsoenen en bermen;
- b. water;
- c. dijken en taluds;
- d. voet- en fietspaden alsmede in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. recreatief medegebruik;
- g. met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten en waterhuishoudkundige doeleinden.

3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan:

- a. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 10 meter voor kunstwerken en lichtmasten;
- c. 5 meter voor speelvoorzieningen;
- d. 3,50 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, bermen, sloten, straatmeubilair en andere verkeersvoorzieningen alsmede voor verblijf en verplaatsing, gericht op de aangrenzende bestemmingen met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer niet meer dan 20 m² mag zijn;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer niet meer dan 5 meter mag zijn.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag zijn.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in lid 8.2;
- b. tevens detailhandel op de begane grond en maximaal 190 m2 ondersteunende functies ten behoeve van detailhandel op de eerste verdieping ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'detailhandel'.
- c. met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 Woningen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 96;
- c. minimaal 68% van de woningen als sociale huurwoning dient te worden gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan, mits:

- a. de woningen zijn voorzien van tenminste één geluidluwe gevel;
- b. wordt voldaan aan het besluit voor het toekennen van een hogere waarde als bedoeld in artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen het plangebied is of wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van minimaal 158 autoparkeerplaatsen, met dien verstande dat indien de vrije sector woningen worden gerealiseerd in het dure segment (in plaats van middelduur) de eventuele extra parkeervraag ten gevolge daarvan, op basis van de Parkeernormennota Weesp 2019 of de rechtsopvolger(s) van deze beleidsregel, wordt opgeteld bij het hiervoor aangegeven vereiste aantal.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Kelders

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant begane grond, 4 meter bedraagt.

7.2 Bestaande maten

7.2.1 Maximale en minimale afmeting

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande (legale) bouwwerken, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3 Gebouwen voor beheer en onderhoud

Binnen de bestemming Groen, en Verkeer - Verblijf is het toegestaan gebouwen te realiseren voor het beheer en onderhoud ten behoeve van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
- d. de afstand van het gebouw tot de bestemmingsgrens ten minste 5 meter bedraagt.

7.4 Technische ruimten, trappenhuizen en liftschachten

De overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de bouw van technische ruimten, trappenhuizen en liftschachten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan::

- a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik als sport- of wedstrijd terreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden; behoudens voor zover zulks in overeenstemming is met de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruik als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer en gebruik van de gronden;
- e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken als darkstore.

8.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf in samenhang met het wonen is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van de grondoppervlakte van de begane grond van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt (in de gehele woning) voor de bedoelde activiteiten;
- b. de gewenste bedrijvigheid dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving en mag niet onder de werkingssfeer van hoofdstuk 8 van de Wet milieubeheer / artikel 2 lid 1 Wabo vallen en niet vergunningsplichtig zijn overeenkomstig de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. er mag geen detailhandel of horeca plaatsvinden;
- d. in de nabije omgeving van de woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreden;
- e. er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
- f. het dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat de persoon die de activiteit uitoefent tevens bewoner is van de betreffende woning;
- g. bed & breakfast is toegestaan (ook op de verdieping), mits:
 - 1. het geen zelfstandige woonruimte wordt;
 - 2. het uiterlijk van de woning gehandhaafd blijft;
 - 3. het totaal aantal bedden niet meer dan 4 bedraagt;
- h. er mag geen reclame gemaakt worden aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximum oppervlak van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden e.d.;
- i. er dient op eigen erf (terrein) te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat wanneer parkeren op eigen erf verkeerskundig niet mogelijk is, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, of om een andere reden niet mogelijk is, het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mag betreffen, dat daardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden in het openbare gebied.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende bouwregels:

9.1.1 *Bouwregels*

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
 1. het betreft een bestaand bouwwerk met een grotere hoogte danwel er heeft een gebouw gestaan op of rond deze locatie met een grotere bouwhoogte;
 2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de hoogte en breedte blijven binnen de hoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming;
- d. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige beplanting dan wel bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

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

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 400 m tot het middelpunt van de molen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

9.1.3 *Uitzonderingen*

Het verbod van lid 9.1.2 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan vergund en in uitvoering zijn;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen.

9.1.4 *Voorwaarden*

- a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk

wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element;

- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen, welke in het belang en noodzakelijk en/of wenselijk zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 5 meter bedraagt;
- b. het bouwen van antenne-installaties, antennemasten en overige communicatievoorzieningen tot een bouwhoogte van 40 meter;
- c. voor het bij een aan huis gebonden bedrijf toestaan van meldingsplichtige bedrijfsactiviteiten, als de ruimtelijke uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming blijft;
- d. de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

11.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.4 Overgangsrecht gebruik

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

11.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.6 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 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.

11.7 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kostverlorenstraat Weesp'

