

**Regels
ontwerp bestemmingsplan
Banningstraat 5-11
NL.IMRO.0342.BPSTB0026-0201
2 maart 2022**

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen - Wijkgroen	8
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Wonen	12
Artikel 7	Waarde - Archeologie lage verwachting	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis
Bijlage 2	Nota Parkeernormen auto en fiets
Bijlage 3	Figuur: maximale goothoogte

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Banningstraat 5-11' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSTB0026-0201 van de gemeente Soest.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.6 Archeologisch deskundige

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning in de zin van de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.8 Archeologisch verwachtingsgebied

terrein dat op basis van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Soest op de verbeelding is aangeduid als gebied met lage, dan wel middelmatige of onbekende, dan wel hoge archeologische verwachting.

1.9 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.11 Bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven; van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.12 Bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt 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 dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.13 Bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.14 Bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 Beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.16 Bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van het bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.19 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar la dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak.

1.20 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.

1.21 Bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.22 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.23 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel

1.24 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.25 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.

1.26 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.27 Gebouw

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

1.28 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.

1.29 Horeca

- a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
 - 1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
 - 2. het verstrekken van nachtverblijf;
 - 3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
- b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.30 Kangoeroewoning

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van een of twee personen die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

1.31 Kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.32 Maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.33 Mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.34 Overkapping

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.35 Peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter.
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.36 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.37 Verbeelding

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.38 Vlak

een geografisch bepaald gebied.

1.39 Waardevolle archeologische laag

de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.40 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

- a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de bruto vloeroppervlakte van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- d. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
- f. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- g. 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;

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. relatie: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Wijkgroen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Wijkgroen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar groen;

met de daarbij behorende:

- b. speelvoorzieningen, verblijfsgebied en geluidwerende voorzieningen;
- c. overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen, waterbergingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen, alsmede voet- en fietspaden, ontsluitingsverhardingen, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, open terreinen en landschappelijke beplantingen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Andere bouwwerken

- a. Op de voor 'Groen - Wijkgroen' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Ander bouwwerk	Bouwhoogte
voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid	18 meter
openbare verlichting	10 meter
geluidsvoorzieningen	10 meter
speelvoorzieningen	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

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

3.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- e. het planten en/of het vellen/rooien van bomen en/of beplanting;
- f. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen en/of beplanting ten gevolge hebben of kunnen hebben.

3.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van het groen geen afbreuk wordt gedaan.

3.3.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 mag slechts verleend worden, indien:

- a. de werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten;
- b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen;
- c. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelssluitingen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Erkers, veranda's en ingangspartijen

Erkers, veranda's en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
- b. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
- c. een uitbouw ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - veranda**' is toegestaan over de hele breedte en diepte van de aanduiding;
- d. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
- e. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
- f. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 4.2.3.

4.2.2 Veranda's

Ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - veranda**' zijn, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning veranda's zijn toegestaan.

4.2.3 andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Ander bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
Vlaggenmasten	8 meter	8 meter
Perceelsafscheidingsen	1 meter	2 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen	1 meter	2 meter

- b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
 1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
 2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. bermen en overige verhardingen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
- g. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;
- h. bergingen ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bergingen**'.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bergingen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bergingen**', bergingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Ander bouwwerk	Maximale bouwhoogte
Licht-, vlaggen- en andere masten	10 meter
Geluidwerende voorzieningen	5 meter
speelvoorzieningen	5 meter
kunstwerken	8 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijde	3 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Het gebruik van garageboxen voor een bedrijf, detailhandel en/of horeca is in strijd met dit bestemmingsplan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis

Met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding '**aaneengebouwd**' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding '**twee-aaneen**' zijn uitsluitend twee-onder- één-kapwoningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding '**vrijstaand**' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- e. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen '**maximum goothoogte (m)**' en '**maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximum van 150m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bijbehorend bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52° met de horizon omhooglopen.
- e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen '**maximum goothoogte (m)**' en '**maximum bouwhoogte (m)**' geldt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

6.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Situering	Bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- b. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
 2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
 4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 1, dan wel beroeps- of bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis zijn genoemd maar die daarmee naar hun aard en invloed op de omgeving vergeleken kunnen worden;
 5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 6. aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
 7. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
 8. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.;
 9. er geen buitenopslag in de tuin mag plaatsvinden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie lage verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - archeologie lage verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid, of;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

7.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

7.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen, of;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan, of;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.4.3 *Toetsingscriteria*

De vergunning wordt verleend, indien de in 7.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.4 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 Maximum goothoogte

Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie Bijlage 3 Figuur: maximale goothoogte voor de figuur maximale bouwhoogte):

- a. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

9.3 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3,30 meter bedragen;
- b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) berg ruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in Artikel 14 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen. Onder het verboden gebruik valt in ieder geval het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

10.2 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen en zomer- en recreatiewoningen voor permanente bewoning.

10.3 Parkeernormen auto en fiets

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**overige zone - parkeernormen auto en fiets**' geldt de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' d.d. 28 september 2017 waarbij conform hoofdstuk 3 uit deze nota voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze nota (opgenomen als Bijlage 2 van de planregels).

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders van Soest wijken af van het bepaalde in lid 10.2 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - weg

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**geluidzone - weg**' mogen in afwijking van hoofdstuk 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als geluidsgevoelig object, tenzij:
1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
 2. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van artikel 110 van de Wet geluidhinder;
 3. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelige objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de woning of geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 33.6 onder a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
- d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

12.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 12.1 indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.3 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
- b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
- c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
- d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
- e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd;
- f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
- g. de woonoppervlakte van de buidelwoning maximaal 30% van de totale woonoppervlakte bedraagt;
- h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

12.4 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 sub c en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. de mantelzorg wordt beëindigd indien daarvan geen gebruik meer wordt gemaakt;
- e. de mantelzorg woonruimte slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk bij de aanvraag verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

13.2 Wijzingen Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

13.3 Wijzigen van Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Beleidsnota parkeernormen (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds.

13.4 Wijzigen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met:

- a. een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, dan wel;
- b. een door Burgemeester en wethouders vastgestelde wijziging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting', zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan éénmalig in afwijking van het bepaalde onder lid 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 overgangsregels van dat plan.

14.2 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 in lid 14.2 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 in lid 14.2 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Banningstraat 5-11.