

[direct naar inhoud van Regels](#)

J. van Woensel Kooylaan 26E

Regels

Plan: J. van Woensel Kooylaan 26E

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1942.BPNJvWKooy26E-on01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- Volgende
- Omhoog

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Wonen](#)
 - [Artikel 4 Tuin](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 5 Anti-dubbeltelregel](#)
 - [Artikel 6 Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 7 Overige regels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 8 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 9 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26E' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNJvWKooy26E-on01 van de gemeente Gooise Meren.

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 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren.

1.12 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.16 bouwperceel:

en aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten..

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 detailhandel:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.23 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.24 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.25 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het op de gevel aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.26 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.27 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 Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van antenne-installaties, schoorstenen, dakopbouwen voor liften, trappenhuizen, luchtbehandelingsinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 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.

2.4 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**Artikel 3 Wonen****3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. ondergrondse ruimten.

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 1 per bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 4 m (indien het achtererf groter is dan 100 m²);
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- d. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- e. ondergrondse ruimten zijn alleen toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf peil;
- f. de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt ten hoogste:

	goothoogte	bouwhoogte
van vrijstaande bijgebouwen	3 m	4,5 m
van aan- en uitbouwen	1e bouwlaan hoofdgebouw + 0,25 m	4 m

- g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de goot- en bouwhoogte met 1 m worden overschreden ten behoeve van hekwerken op een dakterrassen en balkons.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. van schotelantennes 3 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, gelden de volgende regels:

- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning;
- f. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- g. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- h. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- i. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Gebruik van gronden en bouwwerken

- k. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting;
- l. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende groenvoorzieningen, waterpartijen, verhardingen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de ondersteuning van groenvoorzieningen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Maatvoering en bouwgrenzen

6.1.1 Afwijking

Met een 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, indien dit vanuit technisch oogpunt noodzakelijk is;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, 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 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.

6.1.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.1.1](#) 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

7.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

7.3 Laden en lossen

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

8.2 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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 eerste lid 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26E'.