

REGELS

van het

bestemmingsplan

KONINGSLAAN – KONINGIN EMMALAAN

van de

GEMEENTE GOOISE MEREN

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Wonen	10
Artikel 4 Tuin	13
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11 Overgangsrecht	25
Artikel 12 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Koningslaan - Koningin Emmalaan' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2019B0000-0001 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:**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen worden uitgeoefend.
- 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 archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

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 bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 beschermd dorpsgezicht:

het gebied dat door de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988; een en ander zoals vervat in het besluit tot aanwijzing van 30 juni 2007.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen, aantallen: kapvormen en dakhellingen, kapvormen en dakhellingen:

afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen, aantallen, kapvormen en dakhellingen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet tot stand zijn gekomen of zullen komen.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 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.

1.17 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat niet 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.

1.18 bomen Effect Analyse:

een standaardbeoordeling van de gevolgen van bijvoorbeeld voorgenomen bouw of aanleg voor houtopstand, op basis van landelijke richtlijnen van de Bomenstichting.

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:

de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zoals ingesteld bij raadsbesluit van 9 december 1993.

1.27 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.28 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst.

1.29 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.

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes.

1.31 gebouw:

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

1.32 groendskundige:

de groendskundige van de afdeling Wijkbeheer van de gemeente Gooise Meren op het gebied van groenwaarden en daarmee samenhangende waarden.

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.35 kantoor/praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.36 kap:

een constructie van dakvlakken waarbij sprake is van ten minste twee hellende dakvlakken met een helling van minimaal 35° en maximaal 65°.

1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen worden uitgeoefend.

1.38 maaiveld:

hoogte van het aansluitende terrein gemeten ter plaatse van de toegang van het gebouw.

1.39 monument:

een rijksmonument zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument zoals bedoeld in de provinciale monumentenverordening en de gemeentelijke monumentenverordening.

1.40 nutsvoorzieningen:

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

1.41 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht.

1.42 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste één wand.

1.43 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 aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.44 publieksgerichte dienstverlening:

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

1.45 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein':

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.46 voorgevel:

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

1.47 voorgevelrooilijn:

- bij de bestemming Woondoeleinden: de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak, dan wel bij het ontbreken van een bouwvlak, de naar de weg gekeerde grens tussen de bestemming Woondoeleinden en Tuinen; indien er meerdere naar de weg gekeerde grenzen zijn, dan wel indien deze grenzen ontbreken, geldt de grens waarin de voorgevel van de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige woning/hoofdgebouw is gebouwd;
- bij overige bestemmingen: de naar de weg gekeerde bouwgrens, indien er meerdere naar de weg gekeerde bouwgrenzen zijn, geldt de bouwgrens waarin de voorgevel van de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige hoofdgebouw is gebouwd.

1.48 woning:

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden.

1.49 zijdelingse perceelgrenzen:

de grens of grenzen van een bouwperceel, niet zijnde de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel, die niet wordt of kan worden aangemerkt als achterste perceelgrens.

1.50 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.51 zolder:

gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van het dak nergens meer bedraagt dan 1,2 m.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, luchtbehandelingsunits/airco's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goot- (of boeiboord)hoogte van een bouwwerk:

de hoogte gemeten vanaf het peil tot de hoogst gelegen horizontale snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak; indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot- of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als hoogte aangemerkt.

2.5 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 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
met bijbehorende erven;
- b. in samenhang daarmee de uitoefening van beroeps- en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, tuinen en water.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toegelaten bouwwerken:

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. andere bouwwerken.

3.2.2 hoofdgebouwen indien met een bouwvlak aangeduid:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- e. per hoofdgebouw is ten hoogste één woning toegestaan.

3.2.3 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5 m met dien verstande dat de goothoogte van de aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- of achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

- d. in afwijking van het gestelde in sub c, mag het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de breedte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub e en f geldt voor bestaande aan- en uitbouwen die op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet tot stand zijn gekomen of zullen komen, dat de bestaande diepte en/of breedte als maximum wordt aangehouden.

3.2.4 andere bouwwerken:

- a. zwembaden en afscheidingen ten behoeve van tennisbanen dienen op een afstand van ten minste 10 m tot de perceelgrenzen te worden gesitueerd;
- b. de oppervlakte van een zwembad mag per perceel niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de hoogte van afscheidingen ten behoeve van tennisbanen mag niet meer bedragen 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2, sub a, ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde van het hoofdgebouw en daaruit voortvloeiende vergroting van het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m, waarbij de diepte van het hoofdgebouw ten hoogste 15 m mag bedragen;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedraagt dan 3 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik:

- a. Het is verboden gebouwen, welke zijn gelegen buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak, te gebruiken of te laten gebruiken voor zelfstandige bewoning.
- b. Het is verboden gebouwen, die niet zijn opgericht als hoofdgebouw, te gebruiken of te laten gebruiken voor zelfstandige bewoning.
- c. Het is verboden gebouwen, welke gelegen zijn in een bestemmingsvlak zonder hoogteaanduidingen te gebruiken of te laten gebruiken voor zelfstandige bewoning.

3.4.2 beroep en bedrijf aan huis:

De woning met bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- d. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met dien verstande dat het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet is toegestaan;
- e. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- f. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of de activiteit door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en aan- en uitbouwen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan- en uitbouwen;
- b. andere bouwwerken, met dien verstande dat zwembaden en afscheidingen ten behoeve van tennisbanen niet zijn toegestaan.

4.2.2 Aan- en uitbouwen:

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen dienen aan het hoofdgebouw gebouwd te worden;
- b. aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan tot een diepte van maximaal 2 m, een breedte van maximaal 70% van de voorgevel en een oppervlakte van maximaal 6 m², met dien verstande dat de afstand tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 2 m dient te bedragen;
- c. aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan tot een breedte van maximaal 2 m, een diepte van maximaal 70% van de zijgevel en een oppervlakte van maximaal 6 m², met dien verstande dat:
- d. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m dient te bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse bestemmingsgrens minimaal 2 m dient te bedragen;
- f. in afwijking op het bepaalde in artikel 32 lid 6 (Hoogteaanduidingen) mag de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan afwijken van het bepaalde in 4.2.1, sub b ten behoeve van de bouw van niet-overdekte zwembaden en afscheidingen ten behoeve van tennisbanen, met dien verstande dat:

- a. deze bouwwerken niet mogen worden gebouwd binnen een afstand van 10 m tot de perceelgrenzen;
- b. de oppervlakte van een zwembad per perceel niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. de hoogte van afscheidingen ten behoeve van tennisbanen niet meer mag bedragen dan 6 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden bovengenoemde gronden, voor zover ze behoren tot woonpercelen en niet zijnde tuinen bij gestapelde woningen, te gebruiken ten behoeve van het parkeren, behoudens ter plaatse van een oprit naar een garage of ter plaatse van een oprit naar een parkeerplaats naast de woning.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waarden die samenhangen met het beschermd dorpsgezicht 'Het villagegebied van het Spiegel', bestaande uit:

- a. de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagegebied, dat in eerste aanleg eind 19e eeuw is opgebouwd uit verschillende, door particulieren ontwikkelde villagegebiedjes;
- b. de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van ring- en radiaalwegen, doorsneden door kronkelige wegen, deels landschappelijk aangelegd, deels organisch ontstaan in combinatie met aanleg van particuliere tuinen;
- c. de overwegend vrijstaande villabebouwing met architectuurhistorische waarde, een staalkaart van de Nederlandse architectuur uit de 19e en 20e eeuw;
- d. het afwisselende straatbeeld dat is gecreëerd door het bijzondere samenspel van het kronkelige stratenpatroon, de beplanting, de situering van de bebouwing en de verhouding bebouwd-onbebouwd;

waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- b. bestaande kapvormen en dakhellingen mogen niet worden veranderd;
- c. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 6 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 zijn aan- en uitbouwen op gronden met de bestemming Tuinen, niet toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegde gezag kan, voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen het als 'beschermd dorpsgezicht', aangewezen gebied, in het belang van de bescherming van de waarden die samenhangen met het beschermd dorpsgezicht nadere eisen te stellen, teneinde:

- a. de kapvorm en dakhellingen van gebouwen af te stemmen op omliggende panden dan wel op de karakteristiek van de omgeving;

- b. de ingevolge de overige regels toegestane goot- en bouwhoogte te verlagen teneinde de goot- en bouwhoogte af te stemmen op omliggende panden dan wel op de karakteristiek van de omgeving, met dien verstande dat de ingevolge de overige regels toegestane gooten bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 1 m mag worden verlaagd;
- c. de oppervlakte en situering van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen af te stemmen op het karakteristieke beeld van het betreffende pand en/of de karakteristiek van de omgeving alsmede teneinde aantasting van de groene waarden en/of waardevolle bomen te voorkomen, met dien verstande dat het stellen van nadere eisen niet mag leiden tot vermindering van de maximale toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen van meer dan 10 m².

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, a t/m d, met dien verstande dat de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht hierdoor niet mogen worden aangetast en de maximale maten volgens de onderliggende bestemmingen, in acht worden genomen.

5.4.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 wint zij schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en groendeskundige over de toetsing aan de in 5.1 bedoelde waarden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod:

Het is verboden op of in de gronden die liggen binnen het op de kaart als 'beschermde dorpsgezicht' gelegen gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 60 cm;
- b. het aanleggen, herprofilen, verleggen en verbreden van wegen en paden;
- c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, dan onder sub b bedoeld, indien de totale oppervlakte meer dan 5% van de oppervlakte van het perceel bedraagt;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aantasten/veranderen van houtwallen;

- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het rooien of beschadigen van houtgewassen of andere opgaande beplantingen met een hoogte van meer dan 2 m.

5.5.2 *Uitzonderingen op het verbod:*

Het verbod in 5.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op oppervlakteverhardingen zoals bedoeld in lid 1 sub c, met een oppervlakte van 30 m² of minder;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. voor zover ze betrekking hebben op het slopen van gebouwen: ze dienen ter uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend.

5.5.3 *Advies:*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 wint zij schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en groendeskundige over de toetsing in de 5.1 bedoelde waarden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 *Verbod*

Het is verboden om ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 5.1 sloopwerken en/of sloopwerkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag.

5.6.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 5.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voortvloeien uit het normale onderhoud;
- b. ter voldoening van een aanschrijving of besluit van het bevoegde gezag zijn;
- c. reeds ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet vergunningplichtig zijn.

5.6.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 wint zij schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de groendeskundige over de toetsing aan de in 5.1 bedoelde waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Hoogteaanduidingen

- a. Voor de ten hoogste toelaatbare goot- en bouwhoogten van gebouwen dienen – tenzij in de desbetreffende bestemmingsregeling anders is bepaald – de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
- b. Indien op de kaart geen hoogten zijn aangegeven geldt het bepaalde onder f dan wel het bepaalde in de desbetreffende bestemmingsregeling.
- c. Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap, tenzij de op de kaart aangegeven goothoogte gelijk is aan de aangegeven bouwhoogte of indien op de kaart uitsluitend een goothoogte is aangegeven.
- d. Indien hoofd- en bijgebouwen niet zijn voorzien van een platte afdekking dient de dakhelling minimaal 35° en maximaal 65° te bedragen.
- e. De onder a bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 6 en door schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in de desbetreffende bestemmingsregeling anders is bepaald, met dien verstande dat als op de kaart de goot- of boeibordhoogte is aangegeven deze tevens mag worden overschreden door kappen, topgevels en dakkapellen.

- f. De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, mag – tenzij in de desbetreffende bestemmingsregeling of de overige regels anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	Bouwwerk	goothoogte (boeiboord) in meters	bouwhoogte in meters
1	hoofdgebouwen	zoals aangeduid	zoals aangeduid
2	bijgebouwen	3	5
3	overkappingen	3	3
4	aan- en uitbouw	begande grondlaag hoofdgebouw + 25 cm.	5
5	garages/bergplaatsen	zoals aangeduid	3
	erf- en terreinafscheidingen op zijerf ten minste 1 meter achter (verlengde) voorgevel en 0,60 m van de weg of openbaar groen	-	2
6	erf- en terreinafscheidingen op achtererf	-	2
7	erf- en terreinafscheidingen elders op perceel	-	1
8	lichtmasten	-	9
9	vlaggenmasten	-	6
10	overig straatmeubilair	-	6
11	tuinmeubilair	-	2
12	overige andere bouwwerken	-	2

7.2 Afwijken van hoogteaanduidingen

- a. Het bevoegde gezag kan afwijken van het bepaalde in 7.1 teneinde een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande:
1. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de kaart met niet meer dan 1 m mag worden verhoogd;
 2. in afwijking van sub a voor ten hoogste voor een lengte van 40% van de omtrek van het gebouw een hogere goothoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 3. de hogere goot- en bouwhoogte uitsluitend is toegestaan indien dit noodzakelijk is voor de afstemming van een bouwplan op de karakteristiek van gebouwen in de omgeving van het bouwplan;
 4. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.
- b. in 7.1, onder f, voor overschrijdingen van de maximale toegestane goothoogte aan de achtergevel van het hoofdgebouw ten behoeve van dakopbouwen met dien verstande dat:
1. de horizontale afstand tot de bestaande achtergevel minimaal 1 m dient te bedragen;
 2. de verticale afstand, gemeten tussen de goot- of boeibord van de dakopbouw en de voet van de dakopbouw, maximaal 1,4 m

- 3. de dakhelling van de dakopbouw hetzelfde dient te zijn als de dakhelling van het bestaande dak.
- c. in 7.1, onder f, voor overschrijdingen van de maximale toegestane goothoogte aan de achtergevel van het hoofdgebouw ten behoeve van dakopbouwen met dien verstande dat:
 - 1. de horizontale afstand tot de bestaande achtergevel minimaal 1 m dient te bedragen;
 - 2. de verticale afstand, gemeten tussen de goot- of boeibord van de dakopbouw en de voet van de dakopbouw, maximaal 1,4 m mag bedragen;
 - 3. de dakhelling van de dakopbouw hetzelfde dient te zijn als de dakhelling van het bestaande dak.
- d. in 7.1, onder f, sub 7, ten behoeve van erfafscheidingen hoger dan 1 m, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van de terrein- of erfafscheidingen niet hoger mag zijn dan 2 m;
 - 2. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek.

7.3 Bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen, breedten, dakhellingen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk III is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen, breedten, dakhellingen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk III is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.4 Overschrijding hoogtematen

De in deze regels voorgeschreven hoogtematen mogen worden overschreden door antenne-installaties, en door schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, met dien verstande dat als de goot- of boeibordhoogte is aangeduid op de verbeelding deze tevens mag worden overschreden door kappen, topgevels en dakkapellen.

7.5 Ondergronds bouwen

7.5.1 Bouwregels

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten dient ten dienste van de bovenliggende bestemming te zijn;
- c. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot ten hoogste 1 bouwlaag;
- d. de toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;
- e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op gebouwen die met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen.

7.5.2 Afwijkingsbevoegdheid meerdere bouwlagen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 7.5.1, onder c, teneinde meer dan één bouwlaag toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de bouwlagen ten dienste van de bovenliggende bestemming dienen te zijn;
- b. een ondergrondse parkeergarage uit ten hoogste twee bouwlagen mag bestaan;
- c. een ondergrondse parkeergarage niet hoger dan de hoogte van de direct aangrenzende weg mag worden gebouwd.

7.5.3 Afwijkingsbevoegdheid locatie toegangen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 7.5.1, onder d, teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering en ondergeschikte bouwdelen

8.1.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan -tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken- een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met uitzondering van goot- en bouwhoogtes;

- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.1.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

8.2.1 Bevoegdheid

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en kaart en het bepaalde in de desbetreffende bestemmingsregels, worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende aan- en uitbouwen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m², waarbij voorts het bepaalde in artikel 24 lid 3 van overeenkomstige toepassing is;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, door liftschachten in het op de kaart als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied.

8.2.2 Afwijking

Het bevoegde gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 sub d teneinde bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, te overschrijden ten behoeve van liftschachten met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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.

10.2 Parkeren

- a. parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien en dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Bussum 2013' 18 april 2013. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- b. bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen volgens lid 10.2 onder a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor parkeerplaatsen in gebruik zijnde, of voor parkeerplaatsen geplande gronden, buiten beschouwing gelaten;
- c. voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;

- d. indien bij de eindberekening het aantal parkeerplaatsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond; het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder a indien:
 - 1. het gebruik niet wijzigt en
 - 2. de uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m² brutovloeroppervlakte dan wel 10% van de totale brutovloeroppervlakte indien dit meer is dan 100 m² en
 - 3. is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt;
- e. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder a indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in parkeerplaatsen is of kan worden voorzien;
- f. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is, dan ingevolge lid 10.2 onder a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- g. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 onder a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Koningslaan - Koningin Emmalaan'.