

bestemmingsplan

Centrum - Mariënborg

Gemeente Gooise Meren



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BPBrinklaan82-VA01

Datum: 2023-08-16

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR190404

Opdrachtgever: Slokker Vastgoed

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Maatschappelijk	11
Artikel 5 Tuin	12
Artikel 6 Wonen.....	13
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	16
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4	19
3 Algemene regels	22
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12 Overige regels.....	22
4 Overgangs- en slotregels.....	24
Artikel 13 Overgangsrecht	24
Artikel 14 Slotregel.....	24

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Brinklaan 82 en Herenstraat 6a, Bussum met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPBrinklaan82-VA01 van de gemeente Gooise Meren;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1942.BPBrinklaan82-VA01 met de bijbehorende regels;

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 gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van 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 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.8 archeologische waarde:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (danwel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een 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 hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.21 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077

bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundig constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.22 gebouw:

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

1.23 geluidluwe buitenruimte:

buitenruimte van een gebouw die grenst aan een geluidluwe gevel;

1.24 geluidluwe gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht met een (gecumuleerde) geluidbelasting van ten hoogste 48 dB;

1.25 hogere waarden:

door het bevoegd gezag vastgestelde geluidbelasting die hoger ligt dan 48 dB, zoals bedoeld in artikel 83, eerste lid Wet geluidhinder;

1.26 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;

1.27 huishouden:

een groep mensen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.28 kantoor:

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;

1.29 kap:

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

1.30 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 Activiteitenbesluit milieubeheer waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

1.31 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.32 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.33 ondergrondse parkeergarage:

een parkeergarage die zich onder het maaiveld bevindt en waarvan van buitenaf alleen de toegangen zichtbaar zijn;

1.34 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal twee wanden;

1.35 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;

1.36 publieksgerichte dienstverlening:

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

1.37 seksinrichting:

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen;

1.38 voorgevel:

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

1.39 wooneenheid:

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

1.40 zijdelingse perceelsgrenzen:

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 perceelsgrens;

1.41 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.

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 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, zonnepanelen, schoorstenen, dakopbouwen voor liften, trappenhuizen, luchtbehandelingsinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 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 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.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen en onder- en bovengrondse afvalvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': tevens voor garageboxen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens voor een ondergrondse parkeergarage en bijbehorende toegangsweg.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag een kas met een bouwhoogte van maximaal 4 m en tot een maximale oppervlakte van 50 m² worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' garageboxen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en kinderopvang;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, speelvoorzieningen, water en wegen en paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de aangegeven goothoogte + 4 m;
- d. de goothoogte zoals aangegeven mag worden overschreden door kappen, topgevels, torenspitsen en ondergeschikte bouwdelen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen:

- a. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. vlaggenmasten: 6 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als (bedrijfs)woning.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': uitsluitend op de begane grond ook voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': ook voor een ondergrondse parkeergarage;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. indien een bebouwingspercentage is aangegeven mag voor dit deel van het bouwvlak het percentage aan bebouwing niet meer bedragen dan door de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. het totaal aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 105;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de aangegeven goothoogte + 4 m;
- f. de goothoogte zoals aangegeven mag worden overschreden door kappen, topgevels, torenspitsen en ondergeschikte bouwdelen.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen:

- a. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. vlaggenmasten: 6 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Verhogen woningaantal

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub c teneinde het een hoger woningaantal toe te staan met dien verstande dat:

- a. er in voldoende parkeergelegenheid voorzien wordt, waarbij voldaan moet worden aan het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren;
- b. aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten;
 1. weg- en railverkeerslawaaï;
 2. externe veiligheid;
- c. het in overeenstemming is met door het bevoegd gezag verleende hogere waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de verkeerskundige situatie;
- e. het past binnen het regionale woningbouwprogramma;
- f. het plan stedenbouwkundig inpasbaar is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien de gevels van de nieuwbouw, zoals weergegeven in het akoestisch onderzoek (bijlagen bij de regels bijlage 1), uitgevoerd en in stand worden gehouden als dove gevel.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat de gevel of een deel van de gevel niet als dove gevel wordt uitgevoerd indien een akoestisch rapport inzichtelijk maakt dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden en deze ontheffingswaarde is verkregen.
- c. Het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 6 lid 2.2 is uitsluitend toegestaan, indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) zodanig is dat ter plaatse van verblijfsruimten de binnenwaarde vanwege de geluidbelasting ten gevolge van rail- en/of wegverkeerslawaaï ten hoogste 33 dB bedraagt.
- d. Het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 6 lid 2.2 is uitsluitend toegestaan, indien hoofdgebouwen, al dan niet na het toepassen van geluidswerende en/of bouwkundige voorzieningen, over ten minste één geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte beschikken.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6 lid 1 ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits:

1. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en bijbehorende vrijstaande bijgebouwen;
2. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(s) van de woning;
3. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
4. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
5. het gebruik mag het uiterlijk aanzien van de woning niet aantasten;

6. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
7. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
8. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet Milieubeheer vallen;

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwd worden indien het bouwplan betrekking heeft op het bouwen op gronden waarvan het peil niet lager is dan 1,8 m - NAP;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het een bouwplan betreft met een verstoringsdiepte van maximaal 30 cm onder het maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.3.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3.3 Bouwverbod

Indien uit het onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 7 lid 3.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.3.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het baggeren, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; tenzij:
 - 1. in totaal niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het bebouwde deel van het bouwplan dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt verstoord;
 - 2. de verstoring van 1 heipaai maximaal tweemaal de oppervlakte van de paal zelf is;
 - 3. bestaande bebouwing in principe gesloopt worden tot op het maaiveld. Oude funderingen worden niet gewijzigd. Ook niet ten behoeve van het heien. Door funderingen heen heien is wel toegestaan (eventueel voorboren of voorheien toepassen);
 - 4. de afstand tussen 2 rijen heipalen minimaal 5 meter bedraagt, gemeten tussen de palen;
 - 5. er niet meer heipalen worden geslagen dan vanuit constructief oogpunt noodzakelijk/minimaal is;
 - 6. geen onderheide poeren worden toegepast (clusters van heipalen);
 - 7. de heipalen worden geslagen, tenzij vanwege aantoonbare omgevingsfactoren geschroefde palen noodzakelijk zijn.
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd en van diepwortelende gewassen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 7 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. niet dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden;
- b. het normale onderhoud betreffen en die geen verdere verstoring met zich mee brengen;
- c. baggerwerkzaamheden in het kader van groot onderhoud, die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7 lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op

het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 4.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een verstoringsdiepte van maximaal 30 cm onder het maaiveld;
- c. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder b kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bij het bouwen bedraagt de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder het maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.3.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 3.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3.3 Bouwverbod

Indien uit het onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 8 lid 3.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

8.3.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 3.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het baggeren, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; tenzij:
 1. in totaal niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het bebouwde deel van het bouwplan dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt verstoord;
 2. de verstoring van 1 heipaal maximaal tweemaal de oppervlakte van de paal zelf is;
 3. bestaande bebouwing in principe gesloopt worden tot op het maaiveld. Oude funderingen worden niet gewijzigd. Ook niet ten behoeve van het heien. Door funderingen heen heien is wel toegestaan (eventueel voorboren of voorheien toepassen);
 4. de afstand tussen 2 rijen heipalen minimaal 5 meter bedraagt, gemeten tussen de palen;
 5. er niet meer heipalen worden geslagen dan vanuit constructief oogpunt noodzakelijk/minimaal is;
 6. geen onderheide poeren worden toegepast (clusters van heipalen);
 7. de heipalen worden geslagen, tenzij vanwege aantoonbare omgevingsfactoren geschroefde palen noodzakelijk zijn.
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd en van diepwortelende gewassen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 8 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m² of niet dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden;
- b. het normale onderhoud betreffen en die geen verdere verstoring met zich mee brengen;
- c. baggerwerkzaamheden in het kader van groot onderhoud, die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 8 lid 4.2 in acht is genomen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 8 lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van

archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 4.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- 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 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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte 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.

12.2 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 losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 bepaalde 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 het bepaalde 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. dit lid onder a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Centrum - Mariënborg.