



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Het Spiegel-lepenlaan 4A

Gemeente Gooise Meren

Datum: 2 maart 2018

Projectnummer: 160195

ID: NL.IMRO.1942.BP2016B002011-on01

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	7
Artikel 4	Tuin	8
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 6	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 8	Algemene bouwregels	13
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 10	Overige regels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 11	Overgangsrecht	16
Artikel 12	Slotregel	17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 4A met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2016B002011-on01 van de gemeente Gooise Meren.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, ten aanzien waarvan ingevolge deze planregels 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 haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

1.8 bebouwing

een 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

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 bijgebouw

een op zichzelfstaand, 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.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 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 is geplaatst in het dakvlak.

1.19 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.20 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

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 huishouden

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

1.24 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 35 graden en minder dan 65 graden.

1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.26 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.

1.27 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.28 peil

- a. voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen in de bestemming 'Wonen': + 2,95 m NAP;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.29 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.

1.30 voorgevel

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

1.31 woning

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

1.32 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.

1.33 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 de 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes 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 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. van erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en aan- en uitbouwen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met bijbehorende aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. aan- en uitbouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat zwembaden niet zijn toegestaan.

4.2.2 Aan- en uitbouwen

- 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:
 - 1. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m dient te bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse bestemmingsgrens minimaal 2 m dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm.

4.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder b ten behoeve van erfafscheidingen hoger dan 1 m, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de erfafscheidingen niet hoger mag zijn dan 2 m;
- b. er geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek plaatsvindt;
- c. er geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaatsvindt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Een gebruik van gronden 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, is niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat alvorens overgegaan wordt tot bouwen in het plangebied, het plangebied dient te beschikken over een hemelwaterinfiltratieriool dat is afgestemd op het maximaal verhard oppervlak van het plangebied en een bui van T=10.

6.2.2 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

- a. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak zijn twee hoofdgebouwen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen de hoofdgebouwen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen dienen plat te worden afgedekt of door middel van een kap.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- b. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 20 m².

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op het zijerf achter (het verlengde van) de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen op het achtererf bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste 1 vlaggenmast is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

6.2.5 Erf

Het maximum toelaatbare verhardingsoppervlakte per erf bedraagt ten hoogste 30%.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Met betrekking tot het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals bedrijfs- en praktijkruimte, bedraagt ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m²;
- b. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen;
- c. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner van de betreffende woning uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat dit niet geldt voor de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen;
- 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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
 - 1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 - 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

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 2 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 in onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de 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 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Het Spiegel-Iepenlaan 4A'.