



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Albert Grootlaan 18a-18b

Gemeente Gooise Meren

Datum: 12 september 2018

Projectnummer: 160148

ID: **NL.IMRO.**

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Wonen	8
3	Algemene regels	10
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 5	Algemene bouwregels	11
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 7	Overige regels	13
4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 8	Overgangsrecht	14
Artikel 9	Slotregel	14

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan**

het bestemmingsplan Albert Grootlaan 18a-18b met identificatienummer NL.IMRO.1942.PM 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, waar 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 **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 **afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 **antennedrager**

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 **antenne-installatie**

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 **bebouwing**

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

1.12 *bed & breakfast*

bed & breakfast is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. een bed & breakfast is gevestigd in een woning of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van de betreffende woning en heeft maximaal zes kamers.

1.13 *bestaand*

- bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden of in uitvoering waren, en gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.14 *bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen*

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 *bevoegd gezag*

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 *bouwen*

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

1.19 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

1.20 *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 functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.21 *bouwperceel*

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

1.22 *bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.26 bijgebouw

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

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, 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.

1.29 detailhandel

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

1.30 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 en bankfilialen.

1.31 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.

1.32 gebouw

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

1.33 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.

1.34 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.35 mantelzorg

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

1.36 nokverhoging

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie volledig boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken is geplaatst.

1.37 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.

1.38 ondergrondse ruimte

een geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen, voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

1.39 overkapping

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

1.40 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.

1.41 voorgevel

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

1.42 zwembad

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient als zwemvoorziening voor de bewoner van de woning op het betreffende perceel en zijn gasten.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de 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 antenne-installatie

- a ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de onderkant van de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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 liftopbouwen, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 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.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

3.2.1 Algemeen

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

en gelden de volgende regels:

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van ondergrondse ruimten die buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd waarbij het bepaalde in lid 3.2.3 onder b in acht dient te worden genomen;
- b de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c het bouwvlak mag voor maximaal het percentage bebouwd worden zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- d dakkapellen zijn toegestaan voor zover de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak, dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gerealiseerd.
- b ondergrondse ruimten zijn alleen toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf peil;
- c de oppervlakte van een zwembad mag ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrenzen ten minste 10 m bedraagt;
 - 2 de bouwhoogte (vanaf peil) ten hoogste 0,5 m bedraagt;

- d de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt ten hoogste:

	Goothoogte	Bouwhoogte
Van vrijstaande bijgebouwen	3 m	4,5 m
Van aan- en uitbouwen	1 ^e bouwlaag hoofdgebouw + 0,25 m	4 m

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

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a 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;
- b het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 ten behoeve van een bed & breakfast, mits:

- a het gebruik als bed & breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b de houder van de bed & breakfast de hoofdbewoner is;
- c maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- d er geen zelfstandige woonruimte ontstaat in bijgebouwen;
- e er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f ten hoogste zes slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- g er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal 1 parkeerplaats per verhuurbaar ruimte);
- h reclame-uitingen en detailhandel is niet toegestaan.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 *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.

5.2 *Overschrijding hoogte*

De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, dakopbouwen voor liften, trappenhuizen, luchtbehandelingsinstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen.

5.3 *Ondergrondse bouwwerken*

De verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m tenzij in de regels anders is bepaald.

Artikel 6 **Algemene afwijkingsregels**

6.1 **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 7 Overige regels

7.1 Parkeren

- a onverminderd het bepaalde in artikel 3 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 parkeerplaatsen volgens de parkeernorm zoals opgenomen in parkeerkencijfers - CROW 2012, publicatie 317, of een recentere CROW-notitie die voor de voornoemde notitie in de plaats is gekomen. Uitgegaan dient te worden van de kolommen 'reeds bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'; vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven;
- b bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen volgens lid 7.1 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;
- e het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 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;
- f het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 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;
- g het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is, dan ingevolge lid 7.1 onder a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- h het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 onder a, indien op grond van de parkeernorm een lager aantal parkeerplaatsen is vereist. Uitgegaan dient te worden van de kolommen 'rest bebouwde kom' en de van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven;
- i het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 onder a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 *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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid 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.

8.2 *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 dit lid 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Albert Grootlaan 18a-18b'.