

# Regels



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	4
<b>2.</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>5</b>
	Artikel 3 Tuin	5
	Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	6
	Artikel 5 Wonen	7
<b>3.</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>9</b>
	Artikel 6 Antidubbelregel	9
	Artikel 7 Algemene bouwregels	10
	Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	11
	Artikel 9 Algemene procedureregels	12
	Artikel 10 Overige regels	13
<b>4.</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>14</b>
	Artikel 11 Overgangsrecht	14
	Artikel 12 Slotregel	16

# 1. Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 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;
- 1.2 aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.3 aan- of uitbouw:  
een aan een hoofdgebouw gebouwd bouwwerk dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;
- 1.4 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:  
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 1.5 aan huis verbonden beroep:  
een vrij beroep waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
- 1.6 ander bouwwerk:  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.7 ander werk:  
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- 1.8 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.9 bestemmingsplan:  
het bestemmingsplan Bennebroek 2006;
- 1.10 bijgebouw:  
een al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwde ruimte, die door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd uitsluitend te worden gebruikt voor huishoudelijke berg en werkruimte, garage of tuinhuisje en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.11 bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.12 bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met een gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;

- 1.13 bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.14 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;
- 1.15 detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het vervaardigen c.q. herstellen van te verkopen goederen;
- 1.16 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.17 hoofdgebouw:  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.18 horeca:  
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening;
- 1.19 peil:  
a. voor de woningen geldt de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld, ter plaatse van de entree;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
- 1.20 perceelsgrens:  
de grens van een bouwperceel;
- 1.21 plan:  
het "Wijzigingsplan Schoollaan" van de gemeente Bloemendaal;
- 1.22 plankaart:  
de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0377.SCHOOLLAAN-WP01;
- 1.23 seksinrichting:  
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht;
- 1.24 voorgevel:  
een naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw
- 1.25 voorgevelrooilijn:  
de horizontale projectie van de voorgevel van het hoofdgebouw, alsmede het verlengde daarvan;

1.26 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van maximaal één huishouden;

1.27 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0377.SCHOOLLAAN-WP01 met de bijbehorende regels;

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de perceelsgrens:  
de kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend of nog te bouwen gebouw.
- 2.2 afstand tussen gebouwen:  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 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 de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.5 (bouw)hoogte 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;
- 2.6 lengte, breedte en diepte bouwwerk:  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### **Bestemmingsomschrijving**

3.1 De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### **Bouwregels**

3.2 Ten behoeve van de in 3.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

#### **Binnenplanse ontheffingen**

3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor het realiseren van erkers aan de voorzijde van woningen, met dien verstande dat de erker maximaal 1,00 meter voor de voorgevel mag uitsteken en bovendien de breedte niet meer bedraagt dan 75% van die voorgevel. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen te stellen aan de situering en de gevels van de bedoelde erkers in verband met uitzicht en privacy van omwonenden.

3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor de hoogte van erfafscheidingen op de gronden met de bestemming "Tuin", met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2,00 meter bedraagt;

3.5 Indien Burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 3.3 en 3.4 dient de procedure te worden gevolgd zoals beschreven in 9.1.

#### **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

##### ***Bestemmingsomschrijving***

4.1 De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsactiviteiten.

##### ***Bouwregels***

4.2 Ten behoeve van de in 4.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

## Artikel 5 Wonen

### **Bestemmingsomschrijving**

5.1 De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen;
- c. erven;
- d. achterpaden;
- e. beroep aan huis.

### **Bouwregels**

5.2 Ten behoeve van de in 5.1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in 5.3 tot en met 5.5 genoemde bepalingen, de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

#### *Hoofdgebouwen*

5.3 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. dakkapellen mogen op het voordakvlak, achterdakvlak en zijdakvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat op het voordakvlak de totale breedte van de dakkapellen niet meer mag bedragen dan 50 % van de breedte van het dakvlak per woning..

#### *Aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen*

5.4 Voor het bouwen van de aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

<b>Aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen</b>	<b>Eis</b>
maximaal bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak*	40 m <sup>2</sup>
maximale goothoogte aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3 meter
maximale bouwhoogte aan- of uitbouw	4,5 meter
maximale bouwhoogte bijgebouw	5,5 meter
maximale diepte aan- of uitbouw gemeten uit de gevel van het hoofdgebouw	3 meter
* met dien verstande dat maximaal 40% van de buiten het bouwvlak gesitueerde gronden mag worden bebouwd en dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m <sup>2</sup> van deze gronden onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.	

*Andere bouwwerken*

- 5.5 Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
- a. voor het bouwen van deze andere bouwwerken gelden de maatvoerings- en situerings-eisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Andere bouwwerken buiten het bouwvlak	Eis
maximale hoogte erfafscheiding	2 meter
maximale hoogte overige andere bouwwerken	3 meter

**Specifieke gebruiksregels**

- 5.6 De in 5.1 onder e. bedoelde beroepen aan huis mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing;
  - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  - e. er geen horeca plaatsvindt;
  - f. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige activiteiten;
  - g. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
  - h. er geen uitoefening plaatsvindt van een seksinrichting.
- 5.7 Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

**Binnenplanse ontheffing**

- 5.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor het realiseren van aan- en uitbouwen met een maximale diepte van 5 meter gemeten uit de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens niet minder dan 7 meter mag bedragen.
- 5.9 Indien Burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 5.8 dient de procedure te worden gevolgd zoals beschreven in 9.1.

### **3. Algemene regels**

#### **Artikel 6 Antidubbelregel**

- 6.1 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**

### ***Overschrijding bouwgrenzen***

7.1 De bouwgrens mag worden overschreden door:

- a. plinten, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- b. balkons, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt en de vrije hoogte tussen het balkon en het maaiveld minimaal 2,50 meter bedraagt;
- c. galerijen, hellingbanen, trappen en bordessen, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- d. luifels en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

## **Artikel 8 Algemene ontheffingsregels**

### ***Algemeen***

- 8.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend zijn burgemeester en wethouders bevoegd op grond van artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van:
- a. de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met betrekking tot de goothoogte, de hoogte, de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken met ten hoogste 10%;
  - b. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart. De afwijking mag ten hoogste 1,00 meter bedragen.
- 8.2 De in 8.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- 8.3 Indien Burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 8.1 dient de procedure te worden gevolgd zoals beschreven in 9.1.

## **Artikel 9 Algemene procedureregels**

### ***Ontheffing***

- 9.1 Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van deze regels is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

## **Artikel 10 Overige regels**

### ***Ondergrondse werken***

10.1 Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

### ***Ondergronds bouwen***

10.2 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

## 4. Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### **Overgangsrecht bouwwerken**

11.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10 %.

11.3 Het bepaalde in 11.1 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.

#### **Overgangsrecht gebruik**

11.4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.4, 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.

11.6 Indien het gebruik, bedoeld in het 11.4, 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.

11.7 Het bepaalde in 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **Hardheidsclausule**

11.8 Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

11.9 Indien Burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 11.8 dient de procedure te worden gevolgd zoals beschreven in 9.1 van de regels van dit wijzigingsplan.

**Artikel 12 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Wijzigingsplan Schoollaan".

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal op .....

...., voorzitter

...., griffier

# Plankaart