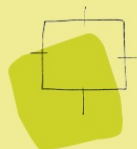


bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige
Rabobanklocatie

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Centrum	9
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Wonen	12
Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8 Algemene bouwregels	14
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 12 Overgangsrecht	18
Artikel 13 Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie met identificatienummer NL.IMRO.0417.BPRABO-Va01 van de gemeente Laren;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

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-huis-verbonden beroep of bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning of bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 additionele horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de additionele horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie, met dien verstande dat niet meer dan 30% van het verkoopoppervlak wordt gebruikt voor deze functie;

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen (en overkappingen);

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventuele detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bed and breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend wisselend recreatief verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders;

1.13 beschermd dorpsgezicht:

een aaneengesloten gebied met daarbinnen groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden, en dat door de minister van OCW en VROM als beschermd dorpsgezicht is aangewezen;

1.14 bestaand bouwwerk:

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;

1.15 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

hieronder wordt begrepen:

- a. aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat en daaraan functioneel ondergeschikt is;
- b. bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, niet bestemd voor bewoning;
- c. uitbouw: een gebouw dat aan een hoofdgebouw is gebouwd en daarmee functioneel en bouwkundig één geheel vormt;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond op de verbeelding begrensd door de daarop aangegeven kadastrale lijnen, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.23 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.27 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke 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;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca en straathandel;

1.30 dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van diensten door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak publiekgerichte baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

1.31 erf:

de gronden met een woonbestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak;

1.32 gebouw:

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

1.33 goot, druiplijn of boeiboord:

de laagste snijlijn van het dakvlak met de gevel;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op het bouwperceel door zijn aard, functie constructie en afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.35 horeca in lichte vorm:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodaties, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en/of discotheek en partyboerderij, die alleen overdag en 's avonds (dus niet in de nacht) behoeven te zijn geopend en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Niet zijnde een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant) en/ of fastfoodrestaurant;

1.36 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen met een zekere mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan. Van een onderlinge verbondenheid is sprake indien de personen binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.37 kantoor:

gebouw of gedeelte van een gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.38 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.39 klikoberging

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om klike's uit het zicht te stallen;

1.40 maaiveld:

het oorspronkelijke, natuurlijk verlopend terreinoppervlak, zonder dat grondaanvullingen of afgravingen hebben plaatsgevonden;

1.41 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, vrijstaande pinautomaten, oplaadpalen voor het elektrisch vervoer, alsmede ondergrondse warmte- en koude-infrastructuur met bijbehorende opslagputten en bovengronds aftappunten;

1.42 ondergeschikte functie:

functie waarvoor niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.43 ondergronds:

een (gedeelte van een) gebouw of ruimte, welke is gelegen beneden peil;

1.44 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om het grondoppervlak te overkappen;

1.45 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.46 staat van bedrijven:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.47 terreinen:

afgebakende grasvelden, beplante of onaangetaste stukken grond die om een huis of een ander gebouw liggen en daar bijhoren qua functie;

1.48 visueel open terreinafscheiding:

een bouwwerk waarvan, loodrecht gemeten, 70% van de constructie licht en lucht doorlaat;

1.49 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, gelegen binnen de buitenste / scheidende muren inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren;

1.50 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.51 voorgevelrooilijn:

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.52 wonen:

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning;

1.53 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand:

de afstand tussen gebouwen onderling en afstanden van gebouwen tot terreinafscheidingen, daar gemeten waar de afstanden het kleinst zijn. De aan een zijgevel aangebouwde bijgebouwen worden niet meegerekend.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

de afstand in meters tussen het peil en het snijpunt van het dakvlak met het buitenwerkse gevelvlak, in het geval van een lessenaarsdak uitgezonderd het hoogste snijpunt.

2.4 de 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 de 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, antenne-installaties, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. indien het functies betreft die worden uitgeoefend op de begane grondlaag van gebouwen:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. kantoor;
 4. horeca in lichte vorm;
- b. indien het functies betreft die worden uitgeoefend op de verdiepingen van gebouwen:
 1. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf;
- c. indien het functies betreft die worden uitgeoefend in de kelderlaag van gebouwen:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. kantoor;
 4. horeca in lichte vorm;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. opslag en/of sanitaire voorzieningen ten dienste van en in directe relatie met de onder sub a en sub b genoemde functies;
- d. een terras, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
met de daarbij behorende:
- e. verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte (m)' wordt niet overschreden;
- d. de inhoud van een woning bedraagt niet minder dan 125 m³.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt:
 1. niet meer dan 2 m indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
 2. niet meer dan 1 m indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten, al dan niet deel uitmakend van een terreinafscheiding, bedraagt niet meer dan 1,8 m;
- c. de penanten bedragen niet meer 2 m;
- d. de breedte van toegangspoorten bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- g. overkappingen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoor, als bedoeld in lid 3.1, met een grotere oppervlakte dan 320 m²;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca in lichte vorm, als bedoeld in lid 3.1, met een grotere oppervlakte dan 160 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toevoegen functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder sub a en/of sub c en/of lid 3.4 sub a en/of sub b, ten behoeve van het toestaan van detailhandel en/of kantoor en/of dienstverlening en/of horeca in lichte vorm, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het levendig centrumgebied;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. wordt voldaan aan sublid 8.4.1 dan wel sublid 8.4.2 wat betreft de parkeerbehoefte;

- d. de gezamenlijk oppervlakte van detailhandel, kantoor, dienstverlening en horeca in lichte vorm niet meer bedraagt dan 800 m².

3.5.2 Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub a, ten behoeve ten behoeve van het toestaan van wonen op de begane grondlaag, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het levendig centrumgebied;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
 - b. in- en uitritten, met dien verstande dat de in- en uitgang voor gemotoriseerd verkeer van een parkeergarage uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum, - in-uitrit';
 - c. ondergrondse parkeervoorzieningen en hellingbanen;
- met de daarbij behorende:
- d. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en terreinen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers en uitbouwen

Binnen deze bestemming mogen erkers en uitbouwen bij een op het bouwperceel aanwezig hoofdgebouw gebouwd worden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per bouwperceel niet meer dan 5 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt:
 - 1. niet meer dan 2 m indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
 - 2. niet meer dan 1 m indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten, al dan niet deel uitmakend van een terreinafscheiding, bedraagt niet meer dan 1,8 m;
- c. de penanten bedragen niet meer dan 2 m;
- d. de breedte van toegangspoorten bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van klikobergingen bedraagt niet meer dan 1,3 m, de oppervlakte bedraagt niet meer dan 2 m²;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- h. zwembaden en tennisbanen zijn niet toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.2.2 sub a, onder 2°, voor het verhogen van de bouwhoogte van visueel open terrein- en erfafscheidingen tot niet meer dan 2 m;

- b. lid 4.2 voor het bouwen van een bijgebouw, mits:
1. het bouwperceel geen zij- en achtererfgebied heeft waar een bijgebouw kan worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer dan 50% van het bouwperceel bedraagt tot niet meer dan 6 m²;
 3. de situering van de buitenberging wordt afgestemd met de Welstand- en Monumentencommissie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een Aan huis verbonden beroep- of bedrijf;
met de daarbij behorende:
- b. erven, tuinen,
c. voorzieningen en parkeervoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdbebouwing

Binnen deze bestemming mogen ten dienste van deze bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden gestapeld gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' de hoofdgebouwen uitsluitend twee-aaneen gebouwd worden;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' wordt niet overschreden;
- d. de inhoud van een woning bedraagt niet minder dan 125 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' bedraagt de voorgevelbreedte van een woning niet minder dan 5,00 m.

5.2.2 Erfbebouwingsregeling

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend ten behoeve van twee-aaneen gebouwde woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op een afstand van niet minder dan 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdbouw gebouwd;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van het hoofdbouw;
- c. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding niet minder dan 1 m;
- d. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 m en de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' of 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m;
- g. het bouwen van zwembaden is niet toegestaan;
- h. het gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van achtererfgebied met inachtneming van de in het navolgende schema opgenomen oppervlakten:

Totale oppervlakte per bouwperceel behorende bij een woning	Maximale gezamenlijke oppervlakte
---	-----------------------------------

tot 100 m ²	50 m ²
tot 200 m ²	60 m ²
tot 300 m ²	70 m ²
tot 400 m ²	80 m ²
tot 500 m ²	90 m ²
tot 600 m ² en meer	100 m ²

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt:
 1. niet meer dan 2 m indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
 2. niet meer dan 1 m indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten, al dan niet deel uitmakend van een terreinafscheiding, bedraagt niet meer dan 1,8 m;
- c. de penanten bedragen niet meer dan 2 m;
- d. de breedte van toegangspoorten bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

5.3 **Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden;
- g. de aanwezige gemeentelijke- dan wel rijksmonumenten.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 5.2.2, sub g, voor het bouwen van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, mits:
 1. het zwembad achter de voorgevelrooilijn van de woning wordt gebouwd;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
 3. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 50 m² bedraagt;
 4. het zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uit steekt;
 5. de afstand tussen het zwembad en de woning niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. sublid 5.2.3, sub a, onder 2°, voor het verhogen van de bouwhoogte van visueel open terrein- en erfafscheidingen tot niet meer dan 2 m.

Artikel 6 **Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de versterking dan wel het herstel van het waardevol dorpsgezicht.

6.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

6.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan:
 1. de situering en de omvang van de bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen;
 3. de gevelindeling;
 4. materiaal- en kleurgebruik;ten einde het behoud, de versterking of het herstel van de karakteristiek van het dorpsgezicht te verzekeren.
- b. Bij het stellen van nadere eisen zoals genoemd onder sub a:
 1. mag het doelmatig gebruik van de gronden niet worden geschaad;
 2. dient vooraf advies te worden ingewonnen bij in van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemeen

- a. Het plangebied mag niet minder dan 12 wooneenheden en niet meer dan 18 wooneenheden bevatten.
- b. De gezamenlijke bruto inhoudsmaat ten behoeve van het bouwen van gebouwen, zoals bedoeld in artikel 3.2.1 en 5.2.1 bedraagt niet meer dan 13.500 m³, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen en ondergronds bouwen.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwregels te overschrijden, niet zijnde bestemmingsgrenzen, of af te wijken ten behoeve van:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. dakoverstekken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,6 m;
- c. niet meer dan één dakruiter, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3,0 m.

8.3 Ondergronds bouwen

8.3.1 Onder bestaande bebouwing

Tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald, zijn ondergrondse ruimten uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', voor zover:

- a. het aantal ondergrondse bouwlagen niet meer bedraagt dan één bouwlaag;
- b. het bouwplan inzichtelijk maakt op welke wijze rekening is gehouden met het grondwater en eventuele wateroverlast.

8.4 Parkeernormen

8.4.1 Norm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op het betreffende bouwperceel, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van de gemeente Laren of de daarvoor in de plaats komende regeling, en bij gebreke van parkeerbeleid van de gemeente Laren aan de ASVV (2012) en CROW (2018) de normen als opgenomen in de onderstaande tabellen.

Functie	Minimum aantal parkeerplaatsen per 100 m ² bruto vloeroppervlakte
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,55
Dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,05
Detailhandel	3,3
Horeca in lichte vorm	5

Functie	Minimum aantal parkeerplaatsen per woning
Wonen	2

8.4.2 Afwijkingsbepaling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.4.1 en de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:

- op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in het CROW (2018) sublid 8.4.1 opgenomen parkeernormen;
- het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het niet is toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken als:

- staan of -ligplaats voor onderkomens;
- als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

9.2 Aan huis verbonden beroep- of bedrijf

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis, mits:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlakte in gebruik voor bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis niet meer groter is dan 40 m²;
- het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;

- g. bedrijfsactiviteiten beperkt zijn tot niet meer dan milieucategorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel verbonden aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening.

9.3 Afwijkingsbepaling

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.2:

- a. voor een vloeroppervlakte van niet meer dan 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, mits de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²; voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken voor geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, tenzij op basis van de regels in Bestemmingsregels reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de natuurwaarde, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, met niet meer dan 10%, met uitzondering van de bestemming 'Tuin';
- b. in aanvulling op het bepaalde in lid a geldt deze regeling ook op de inhoudsmaat zoals bedoeld in artikel 8.1, sub b, indien de regelgeving (Bouwbesluit 2012) na de vaststelling van het bestemmingsplan strenger wordt, met dien verstande dat vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de BEL-commissie ruimtelijke kwaliteit;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 20 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot een verhoging van niet meer dan 2 m.

10.2 Afwijken ten behoeve van verspringende goothoogten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van een hogere goothoogte ten behoeve van verspringende goothoogten, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte met niet meer dan 3 m wordt verhoogd, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;

- b. de verhoging vindt plaats over niet meer dan 1/3 van de gevellengte;
- c. de verhoging toegepast mag worden op meerdere gevels;
- d. de voorgestelde gootverhoging is stedenbouwkundig inpasbaar;
- e. de voorgestelde gootverhoging is passend in het straatbeeld.

10.3 Afwijken ten behoeve van dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een dakterras op aan- en uitbouwen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt;
- b. hiervoor de maximale goot- en bouwhoogte overschreden mag worden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras en wordt uitgevoerd in een open transparante constructie.

10.4 Afwijken ten behoeve van recreatiefverblijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen dan wel bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een woning, dan wel bijbehorende bouwwerken bij een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlakte dan 25% van de op het perceel aanwezige bebouwing ten behoeve van bed and breakfast in beslag wordt genomen;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van niet meer dan 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed and breakfast;
- d. de bed and breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in lid 8.4 of anderszins voorzien wordt in een duurzame parkeergelegenheid;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen echter niet **meer dan 2 m bedragen** en het bestemmingsvlak met **niet meer dan 5% wordt vergroot;**
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking **niet meer dan 2 m bedraagt**, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken en/of aanduidingen ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft.

11.2 Voorwaarden bij wijzigingsbevoegdheid

De in lid 11.1 genoemde wijzigingen zijn slechts toegestaan indien:

- a. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te

beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke, c.q. de milieukwaliteiten van het gebied en de omgeving;

- c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Regels van het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie.