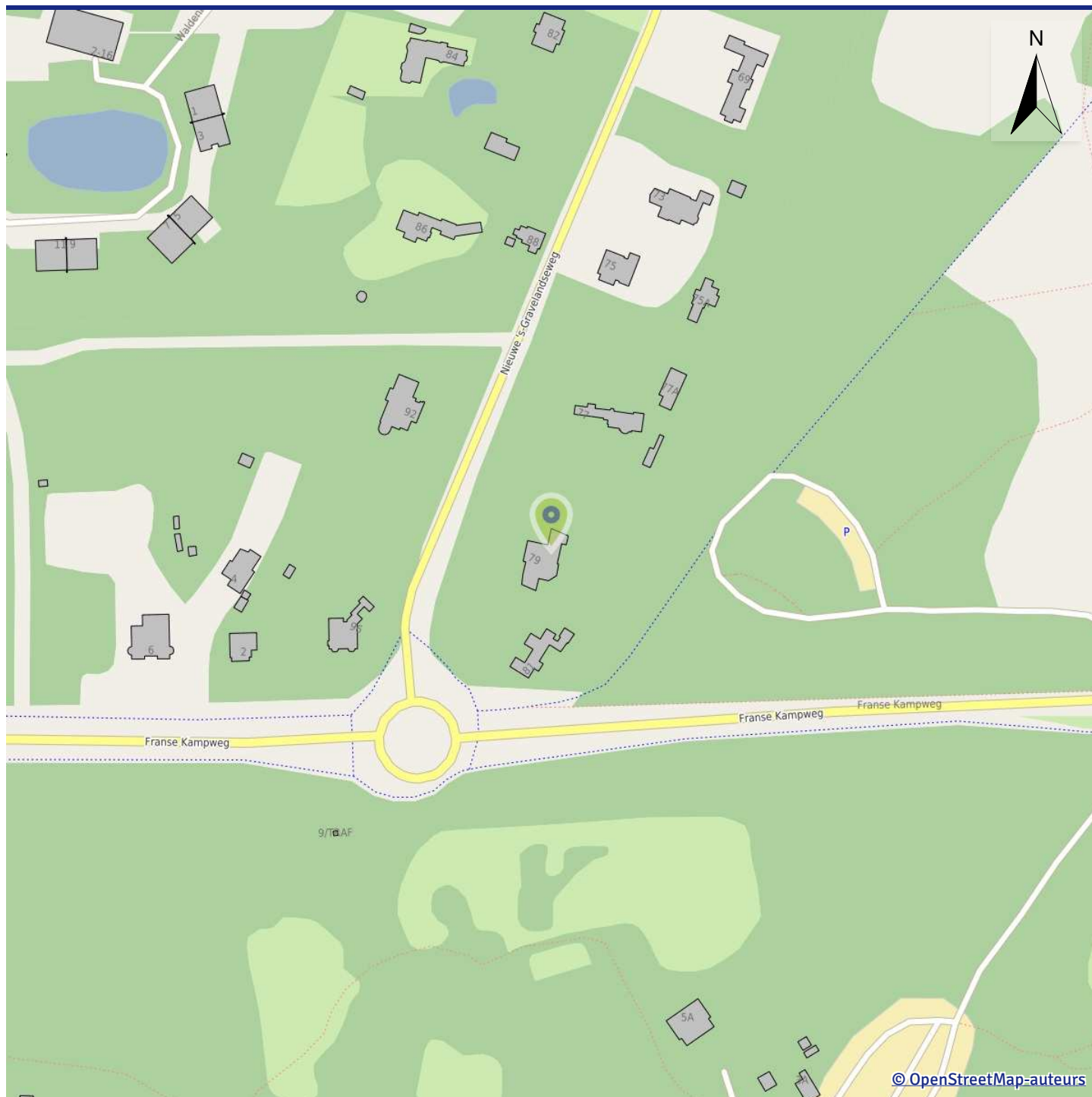


Bestemmingsrapport



Kenmerk Nieuwe 's-Gravelandseweg 79, 1406NC Bussum

Datum 17-05-2023

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Identificatie gebouw | 0381100000117110 |
| Type | Pand |
| Gebouw status | Pand in gebruik |
| Oppervlakte grondvlak | 305,0 m ² |
| Bouwjaar | 1976 |
| Aantal verblijfsobjecten | 5 |
| Aantal gebruiksdoelen | 1 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 0381010000030707 |
| Status | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel | woonfunctie |
| Vloeroppervlak | 406,00 m ² |
| Adres | Nieuwe 's-Gravelandseweg 79 |
| Postcode | 1406NC |
| Plaats | Bussum |

Bestemmingsplan

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Naam plan | Zuidwest |
| Type plan | bestemmingsplan |
| Planstatus | onherroepelijk |
| Overheid | gemeente Gooise Meren |
| IMRO-idn | NL.IMRO.0381.BP2009B005001-oh01 |
| Datum vastgesteld | 11-01-2012 |
| Enkelbestemming | Wonen (art. 14) |
| Dubbelbestemming | Waarde - Archeologie - 2 |
| Bouwaanduiding | niet van toepassing |
| Maatvoering | maximum goothoogte (m): 4 |

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

 Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan

 Besluitgebied overig

Enkelbestemming

 agrarisch

 agrarisch met waarden

 bedrijf

 bedrijventerrein

 bos

 centrum

 cultuur en ontspanning

 detailhandel

 dienstverlening

 gemengd

 groen

 horeca

 kantoor

 maatschappelijk

 natuur

 recreatie

 sport

 tuin

 verkeer

 water

 wonen

 woongebied

 Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

 leiding

 waarde

 waterstaat

 overig

Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 luchtvaartverkeerzone

 vrijwaringszone

 veiligheidszone

 milieuzone

 wro-zone

 wetgevingzone

 reconstructiewetzones

 overige zone

 overig

Functieaanduiding

 Functieaanduiding

Bouwvlak

 Bouwvlak

Bouwaanduiding

 Bouwaanduiding

Maatvoering

 Maatvoering

Figuur

 as van de weg

 dwarsprofiel

 gevellijn

 Hartlijn leiding

 relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

 Definitief

 Administratief

 Voorlopig

Perceelnummers

 Perceelnummer

Bijpijlen

 Bijpijlen

Artikel 14 Wonen

Plan: Zuidwest
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0381.BP2009B005001-oh01

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.2 Bouwregels

14.3 Nadere eisen

14.4 Ontheffing van de bouwregels

14.5 Specifieke gebruiksregel

14.6 Ontheffing van de gebruiksregels

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'antennemast': tevens een antennemast;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Hoofdgebouwen

- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 onder sub b zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal woningen toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 sub c mogen woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding aangegeven goothoogte;
- de totale oppervlakte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
 - ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de bestaande gebouwen niet worden uitgebreid of uiterlijk worden veranderd;
 - de goothoogte mag worden overschreden door topgevels, wolfseinden, dakkapellen en ondergeschikte bouwdelen zoals liftkokers en trappenhuizen.

14.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5 m met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm;
- de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm en ten hoogste 3 m;
- de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- of achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- in afwijking van het gestelde in sub e, mag het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- in afwijking van het gestelde in sub a, onder e en onder f mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw of overkapping worden gebouwd, waarbij de totale oppervlakte van het bijgebouw ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak bedraagt; indien geen bebouwingspercentage is gegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het aanduidingsvlak;
- de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 5 m;
 - de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - de breedte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- zwembaden en afscheidingen ten behoeve van tennisbanen dienen op een afstand van ten minste 10 m tot de perceelgrenzen te worden gesitueerd;
- de oppervlakte van een zwembad mag per perceel niet meer bedragen dan 100 m²;
- de bouwhoogte van afscheidingen ten behoeve van tennisbanen mag niet meer bedragen 6 m;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van de antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt ten hoogste 27 m;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede van zwembaden en bouwwerken ten dienste van tennisbanen ten einde onevenredige aantasting van het karakteristieke reliëf en beplantingsbeeld te voorkomen.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

14.4.1 Overschrijding bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 14.2.1 lid a, ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- het bouwvlak met niet meer dan 3 m overschreden mag worden;

- b. overschrijding van het bouwvlak aan de naar weg gekeerde zijde van het bouwvlak niet is toegestaan;
- c. overschrijding niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het bebouwings- en/of beplantingsbeeld ter plaatse.

14.4.2 Andere kaphelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 14.2.1 sub h juncto artikel 1.46 teneinde een andere helling van de kap toe te staan, met dien verstande dat de toepassing van de ontheffing niet mag leiden tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

14.4.3 Uitbreiden en/of veranderen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 14.2.1 onder i ten behoeve van het uitbreiden en/of veranderen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat uitsluitend ontheffing kan worden verleend na een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en met inachtneming van de overige regels.

14.4.4 Hogere goothoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 14.2.1 onder f om een goothoogte toe te staan die 2 m hoger is dan met de aanduiding aangegeven goothoogte, met dien verstande dat:

- a. de hogere goothoogte voor ten hoogste 40% van de omtrek van het hoofdgebouw is toegestaan;
- b. de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit door het verlenen van de ontheffing niet onevenredig wordt aangetast.

14.4.5 Wijzigingen afstand tot voorgevel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 14.2.2 onder a om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minder dan 3 m van de voorgevel of voor de voorgevel toe te staan, met dien verstande dat de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit door het verlenen van de ontheffing niet onevenredig wordt aangetast.

14.4.6 Kleinere afstand tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 14.2.2 onder h om een kleinere afstandsmaat dan 5 m toe te staan tussen aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m dient te bedragen.

14.5 Specifieke gebruiksregel

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met dien verstande dat het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. het beroep of de activiteit door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend.

14.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.1 om het aantal huishoudens per woning te vergroten tot een maximum van drie, met dien verstande dat:

- a. er geen zelfstandige woningen ontstaan;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw niet mag worden vergroot;
- c. ontheffing niet mag leiden tot aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten ter plaatse;
- d. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen en het woon- en leefmilieu;
- e. de aanwezige waarden van monumentale gebouwen en/of beeldbepalende gebouwen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de functie naar haar aard in overeenstemming is met de karakteristiek van de omgeving;
- g. er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- h. ontheffing niet mag leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- i. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- j. er gebruik wordt gemaakt van één in- en uitrit door alle huishoudens.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 2

Plan: Zuidwest
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0381.BP2009B005001-oh01

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.2 Bouwregels

17.3 Aanlegvergunning

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 3.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

17.3 Aanlegvergunning

17.3.1 Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 3.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

17.3.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

17.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 17.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen van een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

| | |
|---|---|
| Identificatie gebouw | Identificatienummer van het gebouw. |
| Type | Omschrijving gebouw van de gekozen locatie. |
| Gebouw status | De status van het gebouw. |
| Oppervlakte grondvlak | Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw. |
| Bouwjaar | Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw. |
| Aantal verblijfsobjecten | Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden. |
| Aantal gebruiksdoelen | Aantal gebruikscategorieën in het gebouw. |
| Identificatie gekozen verblijfsobject ¹ | Identificatienummer van het verblijfsobject. |
| Status | Status van het verblijfsobject. |
| Gebruiksdoel | Functie van het verblijfsobject. |
| Vloeroppervlak | Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject. |
| Adresgegevens | Volledige adres van het verblijfsobject. |

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwe 's-Gravelandseweg 79, 1406NC Bussum
Datum 17-05-2023



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.