



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Regels

# Amsterdamsestraatweg 71, Naarden

Gemeente Gooise Meren

Datum: 9 februari 2021

Projectnummer: 150468.02

ID: NL.IMRO.1942.BPNAdamsestrweg71-va01



# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuurwaarden in een open landschap	9
Artikel 4	Wonen	13
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	17
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 8	Overige regels	19
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	20
Artikel 10	Slotregel	21

## Bijlage

Bijlage 1: Lijst van bedrijvigheid bij het wonen

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

Het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg 71, Naarden met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNAdamsestrweg71-va01 van de gemeente Gooise Meren;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 verbeelding:**

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

**1.4 aan- en uitbouw:**

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.5 aan huis verbonden beroep:**

een beroep, zoals genoemd in bijlage 1, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

**1.6 agrarisch bedrijf:**

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

**1.7 bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.8 bed & breakfast:**

Een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

**1.9 bedrijfswoning:**

Een woning waarvan de bewoner(s) een functionele binding heeft/hebben met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

**1.10 bijgebouw:**

Een vrijstaand gebouw op het perceel van een woning dan wel ander hoofdgebouw, (gelegen op een afstand van minimaal 1 m van enig ander gebouw op het perceel);

- 1.11 bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.12 bouwlaag:**  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.13 bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.14 bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel;
- 1.15 bouwvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.16 bouwwerk:**  
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.17 brutovloeroppervlak:**  
De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een bepaalde functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.18 detailhandel:**  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.19 erf:**  
Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak;
- 1.20 eerste bouwlaag:**  
De bouwlaag op de begane grond;
- 1.21 gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.22 gemeentelijke welstands- en monumentencommissie:**  
Een gemeentelijke commissie die adviseert omtrent de redelijke eisen van welstand en cultuurhistorische waarden van bouwwerken;

- 1.23 hoofdgebouw:**  
Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.24 horeca:**  
Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- 1.25 kap:**  
Een constructie van hellende dakvlakken;
- 1.26 kas:**  
Een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;
- 1.27 kelder:**  
Een (gedeelte van een) gebouw dat is gelegen onder peil;
- 1.28 landschappelijke waarden:**  
De cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;
- 1.29 maatvoeringsvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.30 natuurlijke waarden:**  
De abiotische en biotische waarden van een gebied;
- 1.31 nutsvoorziening:**  
Een voorziening ten behoeve van het openbaar nut zoals water, elektriciteit, gas en telefonie;
- 1.32 ondergeschikte en ondergeschikte detailhandel:**  
Een detailhandel-activiteit in een inrichting die geen (planologische) hoofdbestemming detailhandel heeft, en die qua aard en omvang ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- 1.33 omgevingsvergunning:**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.34 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.35 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.36 ondergronds bouwwerk:**  
Dat deel van een bouwwerk onder het peil is gelegen;
- 1.37 overig bouwwerk:**  
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.38 overkapping:**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal 1 wand voorzien van een gesloten dak;
- 1.39 paardenbak:**  
Buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;
- 1.40 peil:**  
– indien op het land wordt gebouwd:  
1 voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
2 voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;  
– indien op of in het water wordt gebouwd de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.41 permanente bewoning:**  
Bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;
- 1.42 prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.43 prostitutiebedrijf:**  
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.44 recreatieve bewoning:**  
De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- 1.45 silo:**  
Een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
- 1.46 slaappleats:**  
Een voorziening ten behoeve van nachtverblijf voor één persoon;



- 1.47 souterrain:**  
Gedeeltelijk onder peil gelegen ruimte van een gebouw;
- 1.48 tent:**  
Een op een speelpark aanwezig bouwwerk grotendeels bestaande uit tentdoek, dat dient ter afscherming van een speelgelegenheid of een terras en dat in de zin van de bestemmingsplanbepalingen niet als gebouw wordt aangemerkt;
- 1.49 veldschuur:**  
Een vrij in het open veld staande schuur, die uitsluitend wordt gebruikt voor het stallen van vee, dan wel wordt gebruikt voor de opslag van agrarische producten;
- 1.50 verblijfsrecreatie:**  
Recreatie die gepaard gaat met nachtverblijf (logies);
- 1.51 verdieping:**  
Een bouwlaag gelegen boven de bouwlaag op de begane grond;
- 1.52 voorerf:**  
Gedeelte van een erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;
- 1.53 voorgevel:**  
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;
- 1.54 voorgevelrooilijn:**  
De snijlijn van de voorgevel van een woning of het hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel;
- 1.55 wijzigingsgebied:**  
Een gebied waarbinnen burgemeester en wethouders één of meer wijzigingsbevoegdheden kunnen uitoefenen;
- 1.56 woning:**  
Een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 1.57 zijerf:**  
Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

## Artikel 2    **Wijze van meten**

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden) bepalend.

Bij toepassing van deze regels wordt voorts als volgt gemeten:

- 1 de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen als antennes, liftkokers, schoorstenen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen niet meegerekend;
- 2 de 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 constructie-deel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- 3 de oppervlakte van een bouwwerk: de buitenwerks gemeten oppervlakte van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met inbegrip van bovengrondse onderdelen, voorzover aanwezig op 1,00 m of hoger boven peil, uitgezonderd de ondergeschikte bouwonderdelen zoals goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een maximale oversteek van 40 cm;
- 4 de dakhelling: de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 5 de inhoud van een bouwwerk: tussen de buitenzijde van de laagste vloerconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, zulks met inbegrip van ondergrondse gebouwen, erkers, serres en dakkapellen en naar de aard daarmee vergelijkbare bouwonderdelen.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuurwaarden in een open landschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden in een open landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapsparken (openheid) van de gronden;
- c een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- d het behoud van bodemkundige waarden;
- e openbare nutsvoorzieningen;
- f recreatief medegebruik;
- g infrastructurele voorzieningen;
- h waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i bedrijfsgebouwen;
- j bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1;
- k aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfs- en plattelandswoningen;
- l silo's;
- m bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen één hooiberg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hooiberg'.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a er zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven worden gebouwd;
- b de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- c per bouwperceel zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één grondgebonden veehouderijbedrijf worden gebouwd;
- d er zullen geen kassen en/of veldschuren worden gebouwd;
- e de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zal ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedragen;
- f de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	Per gebouw	gezaamenlijk		min	max	
bedrijfsgebouw	-	-	5,00	15	60	15,00
bedrijfswoning	450 m <sup>3</sup>	-	4,00	30	60	-
aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoning	-	75 m <sup>2</sup>	3,50	-	60	-
silo's	85 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	15,00

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- silo's en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwperceel;
- de hoogte van een silo zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal, voor zover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m<sup>2</sup> bedragen;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 15,00 m bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de beschrijvingen in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- het bepaalde in lid 3.2.1 onder e en toestaan dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren wordt vergroot met maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- het bepaalde in 3.2.1 onder f en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot 600 m<sup>3</sup>;
- het bepaalde in lid 3.2.1 onder f en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6,50 m;
- het bepaalde in lid 3.2.2 en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15,00 m.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor nieuwe niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering anders dan agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- het gebruik van gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- f het gebruik van gronden en gebouwen voor het bedrijfsmatig stallen van caravans en niet-agrarische motorvoertuigen;
- g het gebruik van gronden en bouwwerken voor manegeactiviteiten;
- h het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen op het perceel;
- i het gebruik van de gronden ten behoeve van bollenteelt, alsmede bosbouw, houtteelt en/of andere opgaande teeltvormen;
- j het scheuren en frezen van de zode, anders dan ten behoeve van graslandverbetering, herinzaai of de teelt van ruwvoedergewassen, indien meer dan 20% van het totale bedrijfsareaal ten behoeve van deze teelt wordt gebruikt;
- k het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a het bepaalde in lid 3.5 onder a toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten;
- b het bepaalde in lid 3.5 onder d en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor logiesverstreking;
- c het bepaalde in lid 3.5 onder e en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van produktiegebonden detailhandel bij grondgebonden veehouderijbedrijven.

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.7.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarische gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- c het aanleggen en/of verbeteren van overige verharde en/of halfverharde wegen, paden en/of dijken buiten het bouwperceel);
- d het diepploegen, af- en/of vergraven, ophogen en/of egaliseren van gronden);
- e het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijdbakken, tennisbanen en/of naar de aard daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- g het aanleggen van drainage en/of andere kavelverbeteringswerkzaamheden);
- h het graven en/of dempen van watergangen).

### 3.7.2 Uitzondering

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 3.8 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a een op de verbeelding aangegeven bouwvlak geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd,
- b de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden in een open landschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur';
- c de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden in een open landschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
  - 1 deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'bouwvlak';
  - 2 de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde, indien er sprake is van de bouw van een nieuw woonhuis.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b openbare nutsvoorzieningen;
- c infrastructurele voorzieningen;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, parkeervoorzieningen en in- en uitritten.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd met uitzondering van ondergrondse ruimten die buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd waarbij het bepaalde in lid 4.2.2 onder e in acht dient te worden opgenomen;
- b per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d dakkapellen zijn toegestaan voor zover:
  - 1 de afstand tot de dakvoet tussen de 0,5 m en 1 m en voor de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
  - 3 de breedte van dakkapellen aan de voorkant van het hoofdgebouw of aan de zijkant gericht op openbaar gebied ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd; de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b in afwijking van sub a is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan;
- c de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan:
  - 1 bij twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen, 3 m;
  - 2 bij vrijstaande hoofdgebouwen (indien het achtererf groter is dan 100 m<sup>2</sup>), 4 m;
  - 3 de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

- d het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e 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;
- f de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt ten hoogste:

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

- g in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geheel worden bebouwd;
- h de oppervlakte van een zwembad mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> 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;
- i in afwijking van het bepaalde onder f, mag de goot- en bouwhoogte met 1 m worden overschreden ten behoeve van hekwerken op een dakterrassen en balkons.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c van schotelantennes 3 m;
- d van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijken ten behoeve van een kap op aan- of uitbouw

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder f ten behoeve van het realiseren van een kap op een aan- en/of uitbouw elders, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt en afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van het straatbeeld en de gebruikswaarde van de naburige percelen.

### 4.4 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.



#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 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 slaappleatsen ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- g er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal 1 pp per verhuurbaar ruimte);
- h reclame-uitingen en detailhandel is niet toegestaan.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 5 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 6 **Algemene bouwregels**

### **6.1 Bestaande bouwwerken**

#### 6.1.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### 6.1.2 Bestaande dakhelling

In die gevallen dat de bestaande dakhelling, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### 6.1.3 Bestaande nokrichting

In die gevallen dat de bestaande nokrichting, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo tot stand is gekomen, afwijkt van de nokrichting die in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, is de afwijkende nokrichting eveneens toegestaan.

### **6.2 Ondergrondse bouwwerken**

#### 6.2.1 Verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken

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

#### 6.2.2 Bestaande verticale bouwdiepte

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 geldt in die gevallen dat de bestaande verticale bouwdiepte meer bedraagt dan 3 m, de bestaande verticale bouwdiepte als maximaal toegestaan.

## **Artikel 7    Algemene afwijkingsregels**

### **7.1    Afwijking**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen van:

- a    de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b    de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 45,00 m.

## Artikel 8 Overige regels

### 8.1 Parkeren

- a onverminderd het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 7 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. Uitgegaan dient te worden van de kolommen 'buitengebied' 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 artikel 8.1 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; het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a indien:
  - 1 het gebruik niet wijzigt en
  - 2 de uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte dan wel 10% van de totale brutovloeroppervlakte indien dit meer is dan 100 m<sup>2</sup> en
  - 3 is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt;
- e het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 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;
- f het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is, dan ingevolge artikel 8.1 onder a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- g het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.1 onder a, indien op grond van de parkeernorm, zoals opgenomen in de parkeerkencijfers - CROW 2012, publicatie 317, een minder aantal parkeerplaatsen is vereist. Uitgegaan dient te worden van de kolommen 'buitengebied' en de van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven;
- h het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.1 onder a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### **9.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### 9.1.1 Algemeen

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.

##### 9.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

##### 9.1.3 Uitzondering

Artikel 9.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **9.2 Overgangsrecht gebruik**

##### 9.2.1 Algemeen

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

##### 9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

##### 9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

##### 9.2.4 Uitzondering

Artikel 9.2.1 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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
Amsterdamsestraatweg 71, Naarden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van .....