

## **Comeniuslaan, Naarden**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5 Wonen	12
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9 Overige regels	18
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 10 Overgangsrecht	19
Artikel 11 Slotregel	20

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Comeniuslaan, Naarden met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNComeniusln-va01 van de gemeente Gooise Meren;

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### 1.3 de verbeelding

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

### 1.4 aanbouw

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 opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

### 1.9 antennedrager

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

### 1.10 antenne-installatie

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

### 1.11 bebouwing

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

### 1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen;

### **1.13 bed & breakfast**

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

### **1.14 bestaand**

bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden of in uitvoering waren, en gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

### **1.15 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens**

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

### **1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.18 Bevi-inrichting**

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.19 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.20 bouwen**

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

### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.22 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is, met uitzondering van de bovenste verdieping onder een puntdak (zolder) of/en de verdieping onder het maaiveld (kelder);

### **1.23 bouwperceel**

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

### **1.24 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.25 bouwvlak**

onderdeel waar een hoofdgebouw voor de volle 100% bebouwd mag worden;

#### **1.26 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

#### **1.27 bijbehorend bouwwerk**

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

#### **1.28 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

#### **1.29 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;

#### **1.30 detailhandel**

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

#### **1.31 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen;

#### **1.32 erf**

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

#### **1.33 evenement**

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

#### **1.34 gebouw**

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

#### **1.35 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

#### **1.36 hoofdgebouw**

gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### **1.37 kantoor**

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

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

### **1.39 nokverhoging**

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

### **1.40 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

### **1.41 ondergrondse ruimte**

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

### **1.42 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en maximaal 1 wand;

### **1.43 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het op de gevel aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

### **1.44 platte afdekking**

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte (de horizontale projectie daarvan) van het gebouw beslaat;

### **1.45 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

### **1.46 SBR-richtlijn**

Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B, hinder voor personen in gebouwen;

### **1.47 sociale huurwoning**

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **1.48 standplaats**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

**1.49    voorgevel**

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

**1.50    Wgh-inrichting**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken;

**1.51    zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;

**1.52    zwembad**

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



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### **2.2      bouwhoogte van een antenne-installatie**

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

### **2.3      bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals liftopbouwen, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.4      breedte, lengte en diepte van een gebouw**

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

### **2.5      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.6      goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.7      hoogte van een bouwlaag**

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

### **2.8      hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### **2.9      inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.10    oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.11    vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen; en gelden de volgende regels:

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de ondersteuning van groenvoorzieningen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren, behoudens een oprit naar een garage of naar een parkeerplaats naast de woning, is niet toegestaan.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3 ten behoeve van het parkeren, met dien verstande dat:

- a. het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt;
- b. het parkeren niet ten koste gaat van de verkeersveiligheid;
- c. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend op straatniveau;
- d. een omgevingsvergunning wordt alleen verleend nadat, uit in opdracht van de gemeente uitgevoerd onderzoek, blijkt dat er voldoende draagkracht is voor de maatregel.

## **Artikel 4      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.      verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en het komen en gaan naar de aangrenzende bestemmingen;
- b.      bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

#### *4.2.1    Algemeen*

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a.      de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- b.      de bouwhoogte van overig straatmeubilair, waaronder begrepen verkeersregelininstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden bedraagt ten hoogste 6 m;
- c.      de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

Standplaatsen binnen deze bestemming zijn toegestaan indien op basis van de APV een vergunning is verkregen.

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 16 woningen, waarbij geldt dat het aantal sociale huurwoningen ten minste 30% bedraagt;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

### **5.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

#### *5.2.1 Algemeen*

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

en gelden de volgende regels:

#### *5.2.2 Hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van ondergrondse ruimten die buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd waarbij het bepaalde in artikel 5.2.3 onder d in acht dient te worden genomen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- e. het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal;
- f. dakkapellen zijn toegestaan voor zover:
  - 1. de afstand tot de dakvoet, 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 70% van het dakvlak bedraagt.

#### *5.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

- a. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de diepte van een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. 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; het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt ten hoogste:

	goothoogte	bouwhoogte
van vrijstaande bijgebouwen	3,5 m	4,5 m
van aan- en uitbouwen	1e bouwlaag hoofdgebouw + 0,3 m	4 m

- g. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, voor zover de bijgebouwen zijn gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en voor zover de zijdelingse perceelsgrens niet is gelegen aan de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Water';
- h. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de goot- en bouwhoogte met 1 m worden overschreden ten behoeve van hekwerken op een dakterrassen, installaties en balkons.

#### 5.2.4 *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.

#### 5.2.5 *Voorwaardelijke verplichting trillingen*

- a. Het bouwen van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 5.2.2 is uitsluitend toegestaan wanneer aangetoond wordt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking van het gestelde onder a is het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen zoals bedoeld in artikel 5.2.2 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen én aangetoond wordt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.3.1 *Afwijken ten behoeve van een dakopbouw*

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 5.2.2 onder c voor de overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte met ten hoogste 1,5 meter wordt verhoogd;
- b. de bouwhoogte met ten hoogste 1,5 meter wordt verhoogd;
- c. de verticale afstand, gemeten tussen de goothoogte van de dakopbouw en de voet van de dakopbouw, maximaal 1,4 meter mag bedragen;
- d. de dakhelling van de dakopbouw hetzelfde dient te zijn als de dakhelling van het bestaande dak;
- e. de dakopbouw op basis van deze afwijking alleen mogelijk is bij aaneengebouwde woningen met een bestaande goothoogte van ten hoogste 6 meter;
- f. indien op de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen reeds één of meerdere dakopbouwen zijn gebouwd geldt:
  1. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c dat voor de maatvoering van nieuwe dakopbouwen op de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen de maatvoering van de reeds gebouwde dakopbouw(en) moet worden aangehouden;
  2. in afwijking van het bepaalde onder d dat voor de dakhelling van nieuwe dakopbouwen in de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen de dakhelling van de reeds gebouwde dakopbouw(en) moet worden aangehouden.

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

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder f ten behoeve van het realiseren van een kap op een bijbehorend bouwwerk 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.

#### **5.4 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.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 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 slaapplaatsen 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.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6        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 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **7.2      Overschrijding hoogte**

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

### **7.3      Bestaande maten**

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

### **7.4      Ondergrondse bouwwerken**

#### *7.4.1    Verticale bouwdiepte*

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

#### *7.4.2    Afwijking*

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.4.1 geldt in die gevallen dat de bestaande verticale bouwdiepte meer bedraagt dan 3 m, de bestaande verticale bouwdiepte als maximaal toegestaan.



## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Maten en bouwgrenzen**

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds een afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a.      afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat de afwijkingen van de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 0,5 m mag bedagen;
- b.      overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 9      Overige regels**

### **9.1      Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **9.2      Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

### **9.3      Laden en lossen**

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte en waarbij die laad- en losgelegenheid in stand wordt gehouden. Deze bepaling geldt niet:
  - 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

## **Artikel 11      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Comeniuslaan, Naarden'.