

bestemmingsplan
BORgronden, Naarden
 Gemeente Gooise Meren

regels



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BPNBORgronden-VA01

Datum: 2024-01-23

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR180379

Opdrachtgever: Projects & Development BV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen.....	10
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5 Water.....	12
Artikel 6 Woongebied	13
Artikel 7 Leiding - Hoogspanning.....	17
3 Algemene regels	18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 9 Algemene bouwregels	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11 Overige regels	19
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 12 Overgangsrecht.....	20
Artikel 13 Slotregel.....	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan BORgronden, Naarden met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNBORgronden-VA01 van de Gemeente Gooise Meren;

1.2 bestemmingsplan:

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

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- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 aaneengebouwde woning:

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit drie of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf van maximaal drie opeenvolgende overnachtingen met het serveren van ontbijt;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.14 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting op die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.23 drie-aaneen gebouwde woning:

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit drie aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.24 gebouw:

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

1.25 geluidluwe gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht met een (gecumuleerde) geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de eerste en tweede bouwlaag van die constructie van ten hoogste 54 dB;

1.26 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij iedere woning, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, zelfstandig toegankelijk is;

1.27 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;

1.28 inundatiezones:

een waterretentievoorziening in aansluiting op waterpartijen die ingericht is als een natuurlijke oever, al dan niet met onderwaterbeschoeiing, met een breedte van ten minste 1 m;

1.29 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 Activiteitenbesluit milieubeheer waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

1.30 niet-geluidgezoneerd wegverkeerslawaa:

de geluidbelasting vanwege wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur of wegen die zijn gelegen binnen een woonerf;

1.31 nutsvoorzieningen:

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

1.32 ondergrondse ruimte:

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

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en een wand aan ten hoogste één zijde;

1.34 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld bij voltooiing van de bouw;

1.35 sociale huurwoning:

een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving; de Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren van de gemeente Gooise Meren of de rechtsvolger daarvan is onverkort van toepassing.

1.36 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 kraan, een wagen of een tafel;

1.37 twee-aaneen gebouwde woning:

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.38 voorgevel:

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

1.39 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.40 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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 bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van antenne-installaties, zonnepanelen, schoorstenen, dakopbouwen voor liften, trappenhuizen, luchtbehandelingsinstallaties, balkonhekken, decoratieve dakelementen (bijvoorbeeld geveltuiten, makelaars, kleine torenspitsen, pironnen en pinakels) en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen;

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.4 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, waarbij een dakkapel niet voor een nieuwe goothoogte zorgt.

2.5 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;

2.6 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;

2.7 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'natuur' natuur- en landschapswaarden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. bermen en bermsloten;
- f. inundatiezones;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - a. lichtmasten: 9 m;
 - b. overig straatmeubilair, waaronder begrepen speelvoorzieningen, verkeersregelinstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden: 6 m;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een strijdig gebruik van de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden wordt in ieder geval gerekend het aanbrengen van meer dan 15% aan oppervlakteverhardingen, gemeten naar de totale oppervlakte van de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a is toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'natuur' binnen 3 jaar inwerkingtreding van het plan afschermdende opgaande beplanting en onderbeplanting die geschikt is als functioneel leefgebied voor de ringslag aangelegd en in stand gehouden wordt.

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, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 4;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. standplaatsen;
- d. inundatiezones;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van overig straatmeubilair, waaronder begrepen speelvoorzieningen, verkeersregelininstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouder kan ter voorkoming van geluidhinder ter plaatse van woningen nadere eisen stellen aan de situering en bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden wordt in ieder geval gerekend het mogelijk maken van een doorgaande verkeersroute voor motorrijtuigen tussen gronden met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - a', 'specifieke bouwaanduiding - b' en 'specifieke bouwaanduiding - c' enerzijds en gronden met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - d', 'specifieke bouwaanduiding - e' en 'specifieke bouwaanduiding - f' anderzijds.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. verkeer te water;
- d. ondergeschikt groen, waaronder inundatiezones;
- e. steigers en vlonders;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - brug langzaam verkeer' dammen, duikers en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en calamiteitenverkeer;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug', bruggen, dammen en duikers ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen steigers en vlonders gelden de volgende regels:
 - 1. de breedte mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2. de lengte mag niet meer dan 1/3 van het aangrenzende bouwperceel bedragen, tot een maximum van 3 m;
 - 3. de hoogte mag niet minder dan 0,5 m en niet meer 1 m bedragen;
 - 4. per woning mag niet meer dan één steiger worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en het komen en gaan naar de aangrenzende bestemmingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen en speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens een (overkluisde) watergang;
- g. inundatiezones;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 440 woningen, met dien verstande dat ten minste 80 woningen als sociale huurwoning gebouwd dienen te worden
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mag het aantal woningen niet meer bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - a' 70 woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - b' 80 woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - c' 70 woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - d' 100 woningen;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - e' 45 woningen;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - f' 75 woningen;
- c. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - drie-aaneen': drie-aaneen gebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- d. het aantal vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 70 woningen;
- e. het aantal twee-aaneen gebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 110 woningen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde ten minste 3,5 m en aan de andere zijde ten minste 1 m; bij twee-aaneen gebouwde woningen bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 3,5 m;
- g. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 m bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen;
 2. 12 m bij aaneengebouwde woningen;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- i. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- j. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen hoofdgebouwen, bestaande uit aaneengebouwde en/of gestapelde woningen, binnen een afstand van ten hoogste 100 m onderbroken te worden door een (onder)doorgang, dan wel door een knik of verspringing;
- l. dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover:
 - 1. de afstand tot de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de goothoogte van het hoofdgebouw, ten hoogste 2,75 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.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. 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 4 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m² bedragen, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het achtererfgebied onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied ten minste 250 m² bedraagt;
- e. ondergrondse ruimten mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van bovengrondse bebouwing, met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf peil;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 m;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen:

- a. erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
- c. lichtmasten: 9 m;
- d. overig straatmeubilair, waaronder begrepen speelvoorzieningen, verkeersregelininstallaties, verkeers- en bewegwijzeringsborden: 6 m;
- e. geluidswerende voorzieningen: 15 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde: 3 m.

6.2.4 Oeverzones

In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1, artikel 6 lid 2.2 en artikel 6 lid 2.3 mogen op gronden binnen een afstand van 2 m tot een bestemmingsvlak 'Water' geen gebouwen, overkappingen of erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden.

6.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouder kan ter voorkoming van geluidhinder ter plaatse van woningen nadere eisen stellen aan de situering en bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 sub b voor het bouwen van een groter aantal woningen, indien:
 - 1. het aantal woningen binnen een aanduiding als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 sub b met ten hoogste 20% wordt vermeerderd;
 - 2. het totaal aantal woningen als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 sub a niet wordt overschreden;
 - 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 4. er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan;
 - 5. de inrichting van de verkeersstructuur met verkeerskundige maatregelen leidt tot een evenredige verdeling van verkeersstromen tussen de Huizerstraatweg (noordzijde) en de Oud Blaricummerweg (zuidzijde).
- b. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 sub i voor het bouwen van een hoofdgebouw met een bouwhoogte van niet meer dan 14, indien:
 - 1. voor ten hoogste 20% van het aantal woningen binnen een aanduiding als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 sub b wordt afgeweken;
 - 2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.
- c. Het bevoegd gezag kan bij hoeksituaties afwijken bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, indien:
 - 1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

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;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- c. gronden binnen een afstand van 2 m tot een bestemmingsvlak 'Water' zijn geen erf zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor zover het gaat om het bouwen van bijbehorende bouwwerken en erf- en terreinafscheidingen.

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden wordt in ieder geval gerekend het mogelijk maken van een doorgaande verkeersroute voor motorrijtuigen tussen gronden met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - a', 'specifieke bouwaanduiding - b' en 'specifieke bouwaanduiding - c' enerzijds en gronden met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - d', 'specifieke bouwaanduiding - e' en 'specifieke bouwaanduiding - f' anderzijds.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' is het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a uitsluitend toegestaan indien de gevel van hoofdgebouwen aan de zijde van de rijksweg A1 ((noord)oostzijde) uitgevoerd en in stand gehouden wordt als dove gevel.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' is het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a uitsluitend toegestaan indien de gevel van hoofdgebouwen aan de zijde van de Huizerstraatweg (noordzijde) uitgevoerd en in stand gehouden wordt als dove gevel.

- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a is toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' binnen 18 maanden na ingebruikname van een woning geluidswerende voorzieningen zijn gebouwd en in stand worden gehouden, met dien verstande dat de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen niet minder dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte mag bedragen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a tevens is toegestaan, indien binnen 18 maanden na ingebruikname van een woning andere geluidswerende voorzieningen zijn gebouwd en aangetoond kan worden dat de geluidbelasting op het hoofdgebouw (woning) niet meer bedraagt dan de verleende hogere waarden.
- e. Het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 is uitsluitend toegestaan, indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) zodanig is dat ter plaatse van verblijfsruimten de binnenwaarde vanwege de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï ten hoogste 33 dB bedraagt.
- f. Het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 is uitsluitend toegestaan, indien hoofdgebouwen, al dan niet na het toepassen van geluidswerende en/of bouwkundige voorzieningen, over ten minste één geluidluwe gevel beschikken.
- g. Het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 is uitsluitend toegestaan, indien de aanvrager in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met een akoestisch rapport inzichtelijk maakt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere waarden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 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 bewoner is;
- c. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 80 m²;
- d. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. ten hoogste 4 slaapkamers en ten hoogste 8 slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid; indien blijkt dat de parkeerdruk in een nacht in het
- h. weekend hoger is dan 85% in straten binnen een straal van 100 m rondom de bed & breakfast moet de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost worden.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 50 kV.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub b, indien het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden;
- e. indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage worden gerekend;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 7 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7 lid 3 is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden zoals in artikel 7 lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de leiding(en) daardoor niet onevenredig wordt geschaad en advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, 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 2 m bedraagt.

9.2 Ondergrondse bouwwerken

Er mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 afwijking mogelijk is, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- 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 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- 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 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 b en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

11.2 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. 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
3. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 bepaalde 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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. 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 13 Slotregel

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