



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



## NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7

### BEDRIJFSWONING MET 6 NAASTGELEGEN LOODSEN

Bent u op zoek naar een woning waar wonen en werken perfect samenkomen? Deze unieke **BEDRIJFSWONING** in het buitengebied van Naarden biedt u alles wat u daarvoor nodig hebt: een comfortabele woonruimte en maar liefst 6 naastgelegen loodsen voor opslag, bedrijfsvoering of andere doeleinden.

Deze woning combineert landelijke charme met wooncomfort. Ruime leefruimtes, veel natuurlijk lichtinval en een prachtig uitzicht over het omliggende landschap maken dit een heerlijke plek om te wonen. De woning biedt een ruime woonkamer met gezellige sfeer, een volledig uitgeruste keuken, werkkamer, drie slaapkamers en een badkamer. Daarnaast een grote tuin met mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

Met 6 naastgelegen loodsen van totaal ca. 1.530 m<sup>2</sup> oppervlakte hebt u hier opslag- en werkruimte in overvloed. Of u nu een ondernemer bent die ruimte zoekt voor uw bedrijf, een hobbyist met grote projecten of simpelweg behoefte hebt aan extra opslagruimte, deze loodsen bieden talloze mogelijkheden. De loodsen zijn ideaal voor opslag, productie of logistiek, uiteraard passend binnen de bestemming. De locatie is goed bereikbaar en is voorzien van zeer ruime parkeervoorzieningen.

Deze unieke kans mag u niet missen! Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging en ontdek hoe uw woon- en werkdromen hier werkelijkheid kunnen worden.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes  
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: [info@waaijmakelaars.nl](mailto:info@waaijmakelaars.nl) – Website: [www.waaijmakelaars.nl](http://www.waaijmakelaars.nl)



Naarden is een vestingstad en is één van de best bewaarde vestingsteden van Nederland. Als onderdeel van de Hollandse Waterlinies heeft Naarden de status 'Unesco Werelderfgoed'. Dit eeuwenoude vestingstadje hangt dan ook aan elkaar van de pittoreske straatjes en staat vol historische gebouwen. Natuurliefhebbers worden blij van het beschermde natuurgebied Naardermeer, het Naarderbos of een wandeling over de mooie vestingwallen.

### KENMERKEN

BOUWJAAR	: ca. 1960
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 156 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 7 m <sup>2</sup> (schuur)
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 165 m <sup>2</sup> (loods)
EXTERNE BERGRUIMTE	: ca. 1.365 m <sup>2</sup> (5 loodsen achterterrein)
INHOUD	: ca. 560 m <sup>3</sup>
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 30.688 m <sup>2</sup>





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





WOONKAMER



WOONKAMER



EETKAMER



WERKKAMER

## INDELING

De bedrijfswoning ligt in een rustig buitengebied, omringd door natuur en toch uitstekend bereikbaar via nabijgelegen uitvalswegen. Hier geniet u van de rust van het platteland zonder in te leveren op bereikbaarheid.

### BEGANE GROND

U bereikt deze sfeervolle woning via de entree en komt in een ruime entreehal voorzien van plavuizen vloer. Deze entreehal is in gebruik als bijkeuken en voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger, c.v.-installatie en de verdeler van de vloerverwarming. Doorlopend komt u in de royale woonkeuken. Deze woonkeuken is verdeeld in een werkkeuken en eetkamer voorzien van fraaie tegelvloer met vloerverwarming. De keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder 5-pits gasfornuis, oven, koelkast en vaatwasser.

De gezellige woonkamer is voorzien van een houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. Naast de woonkamer vindt u een werkkamer. In de zijhal is de toiletruimte gesitueerd voorzien van toilet en fontein en de trapopgang naar de verdieping.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## INDELING

### VERDIEPING

De verdieping biedt toegang aan een zeer ruime overloop met werkplek, drie - in grootte variërende - slaapkamers en een badkamer.

De badkamer is voorzien van wastafel, inloopdouche en toilet.

Op de overloop vindt u een airco-installatie. Tevens zijn er op deze verdieping diverse inbouwkasten aanwezig.





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters



### LOODSEN

Achter de woning vindt u een 6-tal loodsen met een totale oppervlakte van ca. 1.530 m<sup>2</sup>. De loodsen zijn ideaal voor opslag, productie of logistiek, uiteraard passend binnen de bestemming. De locatie is goed bereikbaar en is voorzien van zeer ruime parkeervoorzieningen.

Hebben wij uw interesse gewekt, neem dan contact op met één van onze medewerkers voor het inplannen van een afspraak voor bezichtiging.

**VRAAGPRIJS € 1.695.000,— k.k.**

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7

**K**adaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7**

**P**

lattegrond



**BEGANE GROND**

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7**

**P**  
lattegrond



VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfemen



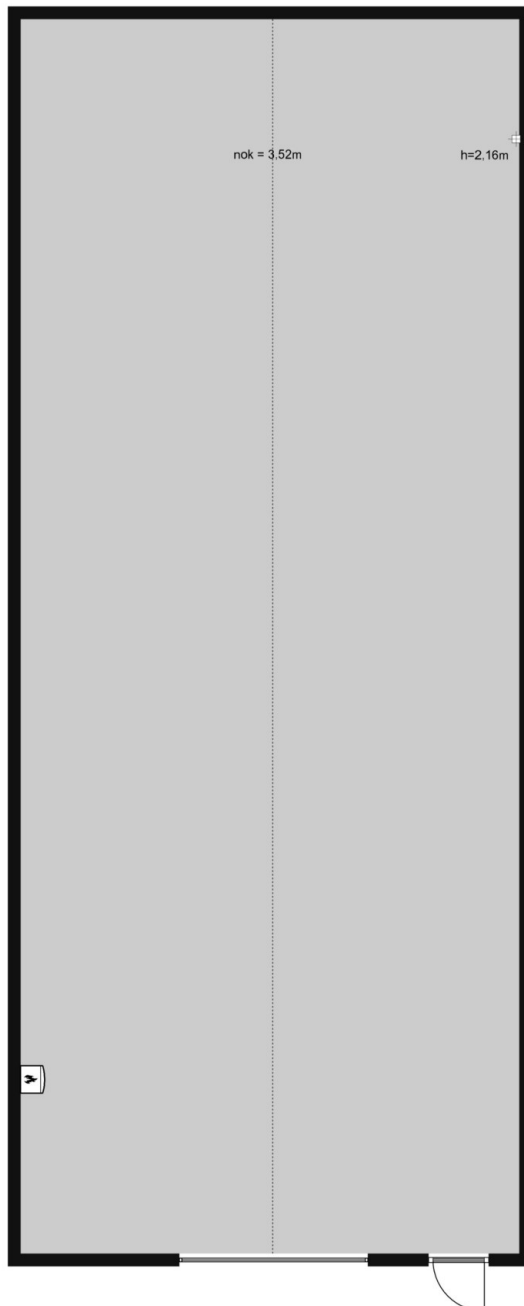
**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7**

**P**  
lattegrond

loods

8.57 m



nok = 3,52m

h=2,16m

20.61 m

LOODS

Plattegronden en meetrapport loodsen kunt u opvragen via ons kantoor

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7**

**B**estemming



**GEBIEDSBESTEMMINGEN**

WILKULMERS OVERSCHIEDEN  
DE ROODSCHIFTEN

	AGRARISCH GEBIED MET NATUURWAARDEN NIET EN OPEN LANDSCHAP	4
	Waterschap	
	gemeentelijke gebiedsbestemming	
	ruimtebestemming gebiedsbestemming	
	ruimtebestemming gebiedsbestemming	
	ruimtebestemming gebiedsbestemming	
	ruimtebestemming gebiedsbestemming	
	BEDRIJFSDOELENDEN	14
	ruimtebestemming	
	gemeentelijke gebiedsbestemming	
	AANDACHTSZONE WEGVERKEERSLAWA	28



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

### **Artikel 14: Bedrijfsdoeleinden**

#### **Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. gebouwen ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, alsmede bedrijven die zijn genoemd in bijlage 3 bij het volgnummer dat in het bestemmingsvlak is aangegeven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  2. bedrijfswoningen;
  3. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- met de daarbijbehorende:
4. tuinen, erven en terreinen;
  5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **Beschrijving in Hoofdlijnen**

- B. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

### **Toetsingscriteria activiteiten binnen de bestemming**

#### **Gelijkwaardige bedrijvigheid**

De vrijstelling ten aanzien van naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, zal worden getoetst aan het volgende.

- a. De in het plan vastgelegde maximale milieucategorieën zullen, in combinatie met de toepassing van de milieuwetgeving (bijvoorbeeld de Wet milieubeheer) flexibel worden toegepast, in die zin dat bedrijven in een hogere milieucategorie naar de aard en de invloed op de omgeving gelijkwaardig kunnen worden verklaard met bedrijven in een lagere milieucategorie, indien de voorschriften op grond van de milieuwetgeving (met name de milieuvergunning) de milieuhinder daarvoor voldoende beperken. Hierbij zal rekening worden gehouden met nieuwe milieuvriendelijke methoden en technieken.
- b. Tevens zal worden getoetst aan de volgende criteria:
1. het moet gaan om bedrijven die passen in het buitengebied;
  2. in principe worden alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegelaten en de naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven;
  3. bedrijven die zwaar verkeer of veel verkeer aantrekken, zullen in beginsel slechts aan wegen, die daarop zijn berekend, kunnen worden toegestaan;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

07-99-54

blz 63

4. bedrijvigheid die inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan;
5. de aanwezige woonfunctie dient bij het bedrijf te worden gehandhaafd;
6. de bedrijfsvestiging dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen.

### Bebouwingsbepalingen

- C. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
  - b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan";
  - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen;
  - d. vrijstaande bijgebouwen zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
  - e. de maatvoering van een gebouw zal voorts 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
	Min	Max		min	max	
bedrijfsgebouw	-	bestaand	5,00	20	60	15,00
bedrijfswoning	450 m <sup>3</sup>	-	4,00	30	60	-
aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	-	75 m <sup>2</sup>	3,50	-	60	8,00

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal, voorzover 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;
  - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### Nadere eisen

- D. 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, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.





## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

### Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
1. het bepaalde in lid C sub 1 onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak wordt vergroot tot maximaal 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 sub C en J;
  2. het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot 600 m<sup>3</sup>, mits:
    - met name rekening wordt gehouden met het gestelde onder artikel 3 lid 3 sub C, D, I en J;
  3. het bepaalde in lid C sub 1 onder e en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6,50 m, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 sub C en J;
  4. het bepaalde in lid C sub 2 onder b en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15,00 m, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 sub C en J.

### Strijdig gebruik

- F. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 41 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden en gebouwen voor recreatieve doeleinden;
  2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij de detailhandel is opgenomen in de bedrijvenlijst opgenomen in bijlage 3;
  3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  4. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen.

### Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

- G. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
1. het bepaalde in lid A sub 1 juncto artikel 41 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

07-99-54

blz 65

naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven begrepen onder de categorieën 1 en 2, mits:

- a. dit bedrijf is genoemd in bijlage 2 onder de categorie 3, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, één en ander met uitzondering van geluid-zoneringsplichtige inrichtingen;
  - b. het niet betreft detailhandelsbedrijven;
  - c. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B;
2. het bepaalde in lid G sub 2 juncto artikel 41 lid A en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.4.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

- H. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdpijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
- de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", mits:
    - a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfs-woning toegestaan";
    - b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
    - c. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.6.



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

## 2. GEBIEDSBESTEMMINGEN

### Artikel 4: Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap

#### Doeleindenomschrijving

- A. De op de kaart voor agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven;
  2. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven in combinatie met manegeactiviteiten, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "manegeactiviteiten toegestaan";
  3. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven in combinatie met timmerbedrijfsactiviteiten, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "timmerbedrijf toegestaan";
  4. de uitoefening van een bijzondere paardenhouderij al dan niet in combinatie met een grondgebonden veehouderijactiviteit, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bijzondere paardenhouderij toegestaan";
  5. het wonen ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel";
  6. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapsparken (openheid) van de gronden;
  7. de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied dat is aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, inzake de instandhouding van de vogelstand en de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna door het treffen van de nodige instandhoudingsmaatregelen, het treffen van passende maatregelen en het voorkómen van aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden, voorzover de gronden gelegen zijn binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "Speciale beschermingszone Naardermeer";

met daaraan ondergeschikt:

8. het behoud van bodemkundige waarden;
9. openbare nutsvoorzieningen;
10. recreatief medegebruik;
11. infrastructurele voorzieningen;
12. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

13. bedrijfsgebouwen;
14. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan";
15. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
16. silo's;



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

17. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Beschrijving in Hoofdpijnen

B. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdpijnen is beschreven.

### 1. Toetsingscriteria activiteiten binnen de bestemming

#### 1. 1. Agrarische bedrijfsvoering

De vrijstelling om bebouwing ten behoeve van bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren te vergroten, kan alleen worden toegestaan ten behoeve van de verbetering van het dierenwelzijn bij een gelijkblijvende productieomvang en het verbeteren van de milieusituatie.

#### 1. 2. Bebouwing op bouwpercelen

Binnen de op de kaart aangegeven bouwpercelen dient door toepassing van de nadere eisen of vrijstellingsbepalingen een concentratie van de bebouwing, een compactheid en een ruimtelijke samenhang te ontstaan. Bij nieuwbouw dient gelet te worden op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de eventueel aanwezige landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden van de bouwpercelen.

#### 1. 3. Bebouwing c.q. gebruik buiten bouwpercelen

Mest- en productenopslag dient op het bouwperceel plaats te vinden. Wanneer dit om landbouwkundige (ontsluiting), ruimtelijke of milieuredenen (bijvoorbeeld in verband met de nabijheid van woningen) niet mogelijk is, kan de mestopslag ook buiten het bouwperceel plaatsvinden. Situering dient dan direct aansluitend op het bouwperceel plaats te vinden. Dit moet echter wel getoetst worden aan de nabijheid van milieugevoelige functies, de mogelijke aantasting van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsook van milieubeschermingsgebieden en van nabije natuurgebieden.

#### 1. 4. Bedrijfswoning

Per agrarisch bedrijf mag één bedrijfswoning worden gerealiseerd. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan, ten behoeve van de "rustende boer", de bestaande bedrijfswoning worden vergroot.

Slechts éénmaal zal een bedrijfswoning bij een bedrijf gebouwd kunnen worden. Verkoop van de woning, splitsing van het bouwperceel of overige gronden geeft geen recht op het wederom bouwen van een bedrijfswoning bij een bedrijf.



### 1. 5. Wijziging bouwpercelen

- a. De wijzigingsbevoegdheid om het bouwperceel te vergroten zal alleen worden toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang of als dit vanuit het perspectief van bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is. Bij deze verandering van bouwpercelen zal in het bijzonder moeten worden gelet op de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, waaronder de verkavelingsrichting.

Tevens zal moeten worden gelet op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

- b. De wijzigingsbevoegdheid om een bouwperceel te verkleinen zal worden toegepast als de bedrijfsontwikkeling hiertoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld wanneer de agrarische bedrijfsvoering in hoofdzaak wordt beëindigd, maar in beperkte omvang (agrarische nevenactiviteit) wordt voortgezet.

De wijzigingsbevoegdheid zal tevens, in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid om het bouwperceel te vergroten, kunnen worden toegepast ten behoeve van een vormverandering van het bouwperceel. Voorts zal de wijzigingsbevoegdheid gecombineerd kunnen worden toegepast met de wijziging van de agrarische bestemming naar een woon-, bedrijfs- of andere bestemming. In dat geval krijgt het nog niet bebouwde deel van het agrarisch bouwperceel, een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

### 1. 6. Aanlegvergunningenstelsel

- a. Voor toetsing van aanlegvergunningsplichtige activiteiten ten behoeve van een bepaalde functie wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van andere functies.
- b. Bij de toetsing van basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt onderling uitgegaan van een nevenschiktheid. Voor de gronden gelegen binnen de grenzen van de Speciale Beschermingszone Naardermeer zijn de natuurwaarden bovengeschild.

Toetsing zal plaatsvinden aan de hand van het volgende schema vanuit de vraag of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan natuur of landschap (o.a. weidevogelbeheer en foerageergebied voor diverse soorten vogels) dan wel beide en of de agrarische activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

Gevolgen voor de activiteit voor landschap of natuur →	Vrijwel afwezig	Matig	Groot
Nut van de agrarische activiteit ↓			
Gering	Toestaan	Niet toestaan tenzij compensatie	Niet toestaan
Redelijk groot	Toestaan	Toestaan onder	Niet toestaan tenzij



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

blz 22

07-99-54

		voorwaarden	compensatie
Groot	Toestaan	Toestaan	Toestaan, mits compensatie

- c. Voor de toetsing van aanlegvergunningsplichtige activiteiten vanuit de toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt toegebracht.

Bij het toestaan van activiteiten mag voorts geen schade worden toegebracht aan de natuurwaarden van de weidevogel- en foerageergebieden, alsmede de bijzondere vegetatie van de gebieden. De openheid, alsmede de cultuurhistorische waarden van de polders, zullen zoveel mogelijk worden beschermd. In de gebieden gelegen binnen de grenzen van de Speciale Beschermingszone Naardermeer, zal een aanlegvergunning kunnen worden afgegeven, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden.

De toegevoegde functies zijn ondergeschikt aan de basisfuncties. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling, wordt uitgegaan van nevenschiktheid.

**2. Toetsingscriteria bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden naar een andere bestemming**

**2. 1. Natuurontwikkeling**

- a. De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in een natuurbestemming mag geen onevenredige afbreuk doen aan landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zoals de landschapskarakteristieken (reliëf, bodemstructuur, beplanting) en/of de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden.  
Voor zover passend binnen de beheersdoelstellingen, zullen in gebieden waarin natuur- en landschapsontwikkeling plaatsvindt, de mogelijkheden voor agrarische medegebruik gehandhaafd worden.
- b. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat:
1. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  2. de wijziging niet eerder plaats zal vinden dan nadat de betreffende gronden voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven;
  3. de wijziging zal betrekking hebben op gronden die:
    - a. met betrekking tot de externe productieomstandigheden reeds beperkingen ondervinden en/of die landbouwkundig beperkte gebruiksmogelijkheden hebben, dan wel;
    - b. nodig zijn voor de afronding van natuurgebieden, dan wel;

- c. liggen in het traject van een ecologische verbindingszone, zoals indicatief is weergegeven in de toelichting;
4. de wijziging moet passen binnen de uitgangspunten van het Raamplan Vechtstreek.

## **2. 2. Vrijkomende agrarische bedrijfspanden**

Een functieverandering van agrarische bebouwing zal door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een agrarische (aanverwante) functie dan wel een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap.  
Als hiervan geen sprake is, komt een woon- of bedrijfsfunctie in aanmerking. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing, met toepassing van een vorm van compensatie (zie ook 2.4.).  
Vrijkomende bebouwing dient vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de woonfunctie.
- b. Als geen agrarisch (aanverwante) functie of een gebiedseigen functie mogelijk is, wordt beoordeeld in hoeverre een woon- of bedrijfsfunctie in de vrijkomende bebouwing kan worden ondergebracht. Binnen de functieverandering voor bedrijven moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in artikel 14 lid B. van overeenkomstige toepassing.
- c. De functieverandering, met name de wijziging naar "Woondoeleinden I", mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- d. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere cultuurhistorische dan wel beeldbepalende bouwvormen, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven.  
Bij verandering naar een woonfunctie, dan wel een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdbouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

## **2. 3. Vervangende woningbouw**

Wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" kan tevens plaatsvinden ten behoeve van vervangende nieuwbouw van een bestaand woonhuis (al dan niet een voormalige agrarische bedrijfswoning). Daarbij zullen de volgende criteria een rol spelen:

1. na afbraak van woonhuizen is primair herbouw op dezelfde plaats het uitgangspunt. Indien echter vanuit milieuhygiënisch, verkeerskundig,



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

ruimtelijk en/of bouwtechnisch oogpunt noodzakelijk, kan na afbraak vervanging in de nabijheid worden toegestaan.

Bij het milieuhygiënisch aspect kan met name worden gedacht aan de noodzaak om een woonhuis vanwege geluidhinderproblematiek of de nabije ligging van een agrarisch bedrijf anders te situeren;

2. er wordt gestreefd naar het aanhouden van een zodanige afstand tot agrarische bedrijven, dat deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. de woonhuizen dienen aan te sluiten op de maat en schaal van het aanwezige bebouwingsbeeld in de directe omgeving.

Harde randvoorwaarde bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid waarbij een gewijzigde locatie wordt gekozen, is dat het aantal woningen in het buitengebied hierdoor niet kan toenemen. Er zal worden geregeld dat de plek van het bestaande woonhuis een bestemming krijgt die een woonhuis niet meer toestaat.

Bij afbraak van een voormalige agrarische bedrijfswoning zal dit doorgaans betekenen dat aldaar de aanduiding "bouwperceel" wordt verwijderd (zie hiervóór onder lid B sub 1.5 onder b).

Bij afbraak van andere - als zodanig bestemde - woonhuizen zal in voorkomend geval de wijzigingsbevoegdheid van "Woondoeleinden" naar "Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" kunnen worden toegepast (artikel 7 lid I).

### **2. 4. Compenserende woningbouw**

Wijziging van de gronden met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Woondoeleinden" kan ook geschieden in samenhang met woningbouw als compensatie voor de volledige afbraak van landschappelijk verstorende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (minimale gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>), zoals ligboxenstallen op een agrarisch bouwperceel. Uitgangspunt daarbij is de hoge landschappelijke waarde van het landelijk gebied en dient de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit te zijn. Tevens zal bij de situering van de woning voldaan moeten kunnen worden aan de geluidssituatie.

Deze compenserende woningbouw, waarbij per bouwperceel maximaal één woonhuis ter compensatie kan worden geboden, dient in of in aansluiting op bestaande kernen of bebouwingsclusters, al dan niet gelegen binnen het plangebied, dan wel op het voormalig bouwperceel te worden gerealiseerd.

### **2. 5. Vergroting tuinen bij woningen**

Wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" kan ook geschieden ten behoeve van uitbreiding van tuinen, niet zijnde erven, bij woningen. Zodanige toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal uitsluitend kunnen plaatsvinden ten behoeve van de vergroting van percelen met een bestemming "Woondoeleinden" tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aangrenzende gronden niet langer ten behoeve van een agrarisch bedrijf en/of de agrarische productie





## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

07-99-54

blz 25

in gebruik zijn en er een logische aansluiting kan worden gerealiseerd op het woonperceel. Er dient een zodanige afstand aangehouden te worden tot agrarische en andere bedrijven, dat deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De tuinen dienen landschappelijk te worden ingepast en als één geheel te worden ingericht.

### Bebouwingsbepalingen

- C. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- er zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven worden gebouwd;
  - de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel";
  - per bouwperceel zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één grondgebonden veehouderijbedrijf worden gebouwd;
  - er zullen geen kassen en/of veldschuren worden gebouwd;
  - de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een bestaande nietgrondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zal ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van manegeactiviteiten, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "manegeactiviteiten toegestaan", zal ten hoogste 900 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van timmerbedrijfsactiviteiten, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "timmerbedrijf toegestaan", zal ten hoogste 350 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een bijzonder paardenhouderij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bijzondere paardenhouderij toegestaan", zal ten hoogste 900 m<sup>2</sup> bedragen;
  - het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "tweede bedrijfswoning toegestaan", in welk geval het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak ten hoogste 2 zal bedragen;
  - 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	-
silos	85 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	15,00

1<sup>o</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Naarden  
Voorschriften  
Status: vastgesteld.

Buro Vijn bv



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- silos 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, voorzover 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.

**Nadere eisen**

- D. 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, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.

**Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen**

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid C sub 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>, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.1.;
  - het bepaalde in lid B sub 1 onder j en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot 600 m<sup>3</sup>, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.4 en artikel 3 sub 3 onder C en J;
  - het bepaalde in lid C sub 1 onder j en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6,50 m, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 onder C en J;
  - het bepaalde in lid C sub 2 onder a en toestaan dat silos buiten het agrarisch bouwperceel worden gebouwd, mits:
    - de oppervlakte van een silo ten hoogste 750 m<sup>2</sup> zal bedragen;
    - de hoogte van een silo zal ten hoogste 4,00 m, exclusief afdekking bedragen;



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

07-99-54

blz 27

- c. ten behoeve van mestilo's tevens de in lid H sub 1 genoemde vrijstelling is verleend;
  - d. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.3.;
5. het bepaalde in lid C sub 2 onder e en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15,00 m, mits:
- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 onder C en J.

**Aanlegvergunningen**

- F. 1. 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<sup>\*)</sup>;
  - d. het diepploegen, af- en/of vergraven, ophogen en/of egaliseren van gronden<sup>\*)</sup>;
  - e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
  - f. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afscherpende 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<sup>\*)</sup>;
  - h. het graven en/of dempen van watergangen<sup>\*)</sup>.
- \*) voor deze activiteiten zal binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "Speciale beschermingszone Naardermeer" geen vergunning worden verleend.
2. Het in lid F sub 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. De in lid F sub 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

Hoofdlijnen, met name het gestelde in lid B sub 1.6 en artikel 3 lid 2 sub 2.3.

### Strijdig gebruik

- G. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 41 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel;
  2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor nieuwe niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  3. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering anders dan agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven;
  4. het gebruik van gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
  5. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
  6. het gebruik van gronden en gebouwen voor het bedrijfsmatig stallen van caravans en niet-agrarische motorvoertuigen;
  7. het gebruik van gronden en bouwwerken voor manegeactiviteiten, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "manegeactiviteiten toegestaan";
  8. het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huisverbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de vloeroppervlakte meer bedraagt dan 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen op het perceel;
  9. het gebruik van de gronden ten behoeve van bollenteelt, alsmede bosbouw, houtteelt en/of andere opgaande teeltvormen;
  10. 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;
  11. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen.

### Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

- H. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
1. het bepaalde in lid G sub 1 juncto artikel 41 lid A en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.3.;
  2. het bepaalde in lid G sub 4 juncto artikel 41 lid A en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:

- met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.2.2.;
- 3. het bepaalde in lid G sub 5 juncto artikel 41 lid A en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van produktiegebonden detailhandel bij grondgebonden veehouderijbedrijven, mits:
  - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 2 sub 2.4.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

- I. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
  1. aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "bouwperceel", mits:
    - a. de oppervlakte van het bouwperceel met ten hoogste 5000 m<sup>2</sup> wordt vergroot dan wel wordt vergroot tot ten hoogste 1,50 hectare, indien het bouwperceel kleiner is dan 1,00 hectare;
    - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.5. onder a;
  2. een op de kaart aangegeven bouwperceel geheel of gedeeltelijk van de kaart wordt verwijderd, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 1.5 onder b;
  3. de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" wordt gewijzigd in de bestemming "Natuurgebied", mits:
    - a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
    - b. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2.1 onder a en b;
  4. de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", mits:
    - a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel";
    - b. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfs-woning toegestaan";
    - c. 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;



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

blz 30

07-99-54

- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
  - e. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2.2, lid B sub 2.3, lid B sub 2.4 en/of lid B sub 2.5;
5. de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", mits:
- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouw-perceel";
  - b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 14 van overeenkomstige toepassing zijn;
  - c. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2.2.



## van der Waaij

makelaars & rentmeesters

blz 90

07-99-54

### **Artikel 28: Aandachtszone wegverkeerslawaaï**

#### **Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor aandachtszone wegverkeerslawaaï aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), voor het op de kaart aangegeven aantal meters aan weerszijden van de as van de op de kaart aangegeven lijn, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen.

#### **Beschrijving in Hoofdlijnen**

- B. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

#### **1. Toetsingscriterium vrijstellingsbevoegdheid**

De vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemming "Woondoeleinden I" voor het vergroten van het aantal woningen in een woonhuis (artikel 7 lid H), alsook de vrijstellingsbevoegdheid voor het vergroten van een agrarische bedrijfswoning (artikel 4 lid E sub 2), zal binnen de aandachtszone alleen kunnen worden toegepast als er akoestisch geen ongunstiger situatie optreedt.

#### **2. Toetsingscriteria wijzigingsbevoegdheden**

1. Indien een nu niet zoneplichtige weg alsnog zoneplichtig wordt in de zin van de Wet geluidhinder of indien bij het aan- of verleggen van wegen dit noodzakelijk is, zal een aanvullende bestemming "Aandachtszone wegverkeerslawaaï" moeten worden gegeven.
2. Als verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot wijzigingen, zodanig dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of meer bedraagt, dan zal langs de betreffende weg(en) eveneens een aanvullende bestemming "Aandachtszone wegverkeerslawaaï" worden gelegd.
3. Als verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot vermindering van de verkeersintensiteit, kan de aanvullende bestemming "Aandachtszone wegverkeerslawaaï" ook (gedeeltelijk) van de kaart worden verwijderd.

#### **Bebouwingsbepalingen**

- C. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

07-99-54

blz 91

- b. de op grond van de voorschriften bij de basisbestemmingen toegelaten uitbreidingen van geluidgevoelige gebouwen mogen, indien de afstand tot de rand van de weg met meer dan 10% wordt verkleind, slechts worden gebouwd, indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
2. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de voorschriften bij de andere bestemming zijn toegelaten.

**Wijzigingsbevoegdheid**

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
  1. de bestemming "Aandachtszone wegverkeerslawaaï" op de kaart wordt aangebracht, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2 onder a en b;
  2. de bestemming "Aandachtszone wegverkeerslawaaï" van de kaart wordt verwijderd, mits:
    - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2 onder c.





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

<b>Lijst zwaardere bedrijven binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden</b>				
Volgnr.	Omschrijving van de bedrijven	Adres	SBI-code	Milieucategorie
1.	Bedrijfsverzamelgebouw met een schoonmaakbedrijf, een snackbedrijf, een lijstenbedrijf, een aannemersbedrijf en een hoveniersbedrijf	Amsterdamsestraatweg 63/65	div	3.1
2.	Groothandel in antiek en tuindecoratie en –meubelen	Rijksweg 75	51	3.1
3.	Bedrijfsverzamelgebouw met een aannemersbedrijf en een softwarebedrijf	Rijksweg 77	div	3.1
4.	Bedrijfsverzamelgebouw met handel en dienstverlening	Rijksweg 79	div	3.1
5.	Bedrijfsverzamelgebouw met bedrijven gericht op de dienstverlening	Rijksweg 81	div	3.1
6.	Palingwekerij	Rijksweg 83	0502	3.1
7.	Containerverhuur/overslagbedrijf/	Rijksweg 91	6024/6311/	3/4
8.	Aannemersbedrijf	Amsterdamsestraatweg 77/79	45	3.1
9.	Dierenpension/crematorium	Overscheenseweg 7	9305	3.2
10.	Houtkloverij	IJsselmeerweg 101	2010	3.1
11.	Bedrijfsverzamelgebouw	Huizerstraatweg 113a	div.	3.1
12.	Hoveniersbedrijf	Rijksweg 85	0141.1	2.1
13.	Opslag van materialen en gereedschappen voor bouw- en bestratingswerkzaamheden, tuin-aanleg en tuinonderhoud	Rijksweg 87	6311	3.1

2.1. = de grootste afstand tot 30 m

3.1. = de grootste afstand tot 50 m

3.2. = de grootste afstand tot 100 m



**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7**

**R**oute



## NAARDEN, OVERSCHEENSEWEG 7

# V voorwaarden

### **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De gebruiksooppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.