

Bestemmingsplan Nieuwersluis (vastgesteld)



Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VA01

Datum: 20-6-2024

Contactpersoon Plannen-makers: Chris Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18024

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Belangrijkste uitgangspunten van de herziening	5
1.3	Functie-inventarisatie wonen, werken en recreatie	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	Ruimtelijk beleidskader	10
2.1	Ligging van het plangebied	10
2.2	Geldende bestemmingsplannen	10
2.3	Rijksbeleid	11
2.4	Provinciaal beleid	16
2.5	Gemeentelijk beleid	21
3.	Cultuurhistorie	28
3.1	Kenschets Nieuwersluis	28
3.2	Cultuurhistorische waardenkaart	33
3.3	Monumenten en karakteristieke panden	36
3.4	Archeologie	38
4.	Milieutechnische haalbaarheid	42
4.1	Bedrijven en milieuzonering	42
4.2	Geluid	44
4.3	Lucht	47
4.4	Bodem	54
4.5	Externe veiligheid	59
4.6	Ecologie	63
4.7	Waterhuishouding	65
4.8	Duurzaamheid	69
5.	Juridisch opzet van het plan	71
5.1	Inleiding	71
5.2	Opbouw regels	71
5.3	Begrippen en wijze van meten	71
5.4	De bestemmingen	71
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
7.	Economische uitvoerbaarheid	77
8.	Bijlagen	78





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Stichtse Vecht is gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan Nieuwersluis. Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2009. Het doel is te beschikken over een adequaat en actueel juridisch-planologisch kader voor het dorp Nieuwersluis en omgeving, waarin nieuwe beleidsontwikkelingen zijn verwerkt en voldoet aan alle wettelijke en functionele vereisten voor een bestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan kan gestuurd worden op gewenste ontwikkelingen en kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengaan.

Het plangebied voor het bestemmingsplan Nieuwersluis ligt binnen de gemeente Stichtse Vecht en betreft het dorp Nieuwersluis en een klein deel van het omliggende landelijk gebied. In het dorp zijn wonen, maatschappelijk en natuur de belangrijkste functies. In het landelijk gebied zijn agrarische gebruik, recreatie en water de belangrijkste functies. Het gebied is deels gelegen binnen het **Natuur Netwerk Nederland** (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en de **Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)**. Grote delen van het plangebied behoorden ook tot het inundatieveld van de NHW. Door het gebied stroomt rivier de Vecht. Voor de Vecht is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Meest recente methodiek

Naast de wettelijke actualiseringsplicht van bestemmingsplannen wordt tevens voldaan aan de vereisten voor de digitale verbeelding en indeling planregels van bestemmingsplannen, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO, 2012). De SVBP is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor de begrippen in de regels is, waar van toepassing, aangesloten bij de algemene bepaling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Nota van Uitgangspunten

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. Daarin zijn kort aanleiding, kenmerk en begrenzing van het bestemmingsplan benoemd en een eerste overzicht van het geldend ruimtelijk beleidskader. De systematiek van de planregels en verbeelding zijn toegelicht en de belangrijkste bestemmingen. Ook is de start van de voorbereidende participatie beschreven, waaronder persoonlijke “10-minuten- gesprekken” met bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden om wensen, ideeën en zorgen kenbaar te maken.

1.2 Belangrijkste uitgangspunten van de herziening

Overwegend consoliderend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is overwegend een consoliderend bestemmingsplan. In het plan is rekening gehouden met de nu feitelijk bestaande en vergunde situaties en de mogelijkheden die het bestemmingsplan Nieuwersluis van 2009 biedt. Ontwikkelingen waarvoor vanaf 2009 een planologische afwijkings- of wijzigingsprocedure is doorlopen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Actueel provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is verwerkt in het plan.

Daarnaast worden twee nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan meegenomen, één aan de Mijndensedijk 49-51 en één aan de Rijksweg 39-41.

Deregulering

Mede gezien de aankomende nieuwe Omgevingswet houdt de gemeente alle regels tegen het licht, om te beoordelen of processen en regels makkelijker, flexibeler en eenduidiger kunnen zijn. Een



bestemmingsplan kenmerkt zich door regels en voorwaarden en daarom is ook binnen dit bestemmingsplan met een kritisch oog naar verbeteringen en verduidelijkingen gekeken:

1. regels beter leesbaar maken;
2. meer flexibiliteit en ruimte voor initiatieven;
3. voorkomen dubbele regelgeving;
4. voorkomen regels die niet aansluiten bij de regels van andere instanties of disciplines.

Beschermd dorpsgezicht

De kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn bijzondere cultuurhistorische waarden. Het dorp telt tientallen rijksmonumenten. Omdat het historisch-ruimtelijke karakter van het gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is, heeft de minister van OCW op 5 december 2007 Nieuwersluis aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Die status is extra reden om het bestemmingsplan consoliderend en beschermend op te stellen ter behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd gezicht, zoals deze in de aanwijzing van het beschermde gezicht zijn benoemd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan de te beschermen waarden (hoofdstuk 3).

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot voor het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit tot aanwijzing van Nieuwersluis als beschermd dorpsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.



Afb 1: waarderingskaart Nieuwersluis (bron Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed)

Het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige en architectuurhistorische waarde. Tevens vanwege de landschappelijke en stedenbouwkundige waarde en de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde militaire structuur, die zijn oorsprong vindt in de 17e eeuw. Het huidige karakter wordt bepaald door het open polderlandschap rond het in de periode 1878-1882 aangelegde fort en kazernecomplex en door de hoge mate van



gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde middeleeuwse structuur van de transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht (zie naastliggende waarderingskaart).

Kringenwet

De begrenzing van het dorpsgezicht Nieuwersluis ligt binnen een groot deel van het schootsveld rond het fort en is bepaald door het visuele en ruimtelijk-historische contrast tussen de open polders, die het militaire gebied rond de kern van Nieuwersluis omringen, en de bosrijke geslotenheid van de buitenplaatsen langs de Vecht.

Van 1853 tot 1961 was de Kringenwet van kracht. Gebaseerd op het schootsveld van het fort werden drie kringen getrokken, waarbinnen stringente voorwaarden en bepalingen voor bebouwing, straatmeubilair en beplanting golden. Deze drie “verboden kringen” lagen opeen afstand van 300, 600 en 1000 meter. Ten gevolge van deze wet werden alleen nog snel te amoveren houten huizen en boerderijen gebouwd. In Nieuwersluis ligt deze bebouwing geconcentreerd langs de Mijndensedijk. De Verboden Kringen zijn op naastliggende waarderingskaart afgebeeld.

Natuur Netwerk Nederland

Een deel van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast heeft het gebruik van het plangebied invloed op het NNN. Het gaat daarbij om neerslag van stikstof (stikstofdepositie c.q. -immissie) dat een negatieve invloed kan hebben op in het gebied gelegen natuurwaarden die daar gevoelig voor zijn. Om te regelen dat natuurwaarden (stikstofgevoelige habitats) niet door een toename van stikstofdepositie in het geding komen, is in de planregels opgenomen dat een toename van stikstofdepositie in het NNN gebied niet is toegestaan.

Natuurwaarden en gebruik gronden

Mede door toekomstige veranderingen van het grondwaterpeil (fluctuerend) moeten sommige bewoners of eigenaren voorzieningen treffen om te voorkomen dat hun land drassig wordt. Met de provincie is afgesproken hierover een bepaling op te nemen in de regels voor Natuur. Daarnaast is met de provincie afgesproken in de regels voor Natuur toe te staan het gebruik van gronden als weidegrond voor extensief agrarisch gebruik. Onder de voorwaarde dat het gebruik geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden of de uitvoering van de natuurdoelstellingen belemmerd, is er geen bezwaar tegen het bestaande gebruik. Wel bezwaarlijk is het bouwen van gebouwen en bouwwerken op deze gronden, het zonder vergunning afgraven of ophogen of zonder vergunning plaatsen van beschoeiingen. Binnen de Natuurbestemming is een regeling opgenomen op grond waarvan, onder voorwaarden, vergunning kan worden verleend.

Gebieds- en waarde aanduidingen

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hoofdstuk 2) geven invulling aan gebieden die nadere bescherming nodig hebben. Het betreft voor dit plangebied met name (onderdelen van) cultuurhistorisch waardevolle gebieden (Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie), historische buitenplaatszone en Natuur Netwerk Nederland (NNN) / Groene contour. Deze gebieden en waarden zijn in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 en 3 zijn de gebieden en waarden beschreven.

1.3 Functie-inventarisatie wonen, werken en recreatie

Wonen

De woonfunctie wordt in het bestemmingsplan voor de woningen in de kern Nieuwersluis, langs de Vecht en enkele verspreid liggend in de omgeving. De bestemmingen zijn overeenkomstig de huidige bestemmingen. De woningen vormen een belangrijk onderdeel van de bijzondere aanwezige beeldkwaliteit en zijn onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. De regels zien daarom toe op behoud van het bestaande gebruik en verschijningsvorm.



De afgelopen jaren zijn ook behoeften ontstaan aan andere vormen van wonen, zoals situaties met mantelzorg (opa en oma met hun kinderen en kleinkinderen in een wooncluster). Voor mantelzorg is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen.

Werken

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn drie agrarische bedrijven aanwezig en als zodanig bestemd. De agrarische bedrijven zijn net als de woningen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en van het beschermd dorpsgezicht. Deze bedrijven hebben binnen het bouwvlak uitbreidingsruimte, onder de voorwaarden dat bovengenoemde stikstofmissie niet mag toenemen. Agrariërs die overstappen van agrarische productie naar agrarisch beheer blijven vallen onder de agrarische bestemming en vallen dus niet onder de hobbyboeren.

Voormalige agrarische bebouwing en ruimte-voor-ruimte-regeling

Agrarische bestemmingen die niet langer agrarisch worden gebruikt, zijn omgezet naar een woonbestemming met de aanduiding "voormalige agrarisch bedrijf". De bouwvlakken daarvan zijn teruggebracht naar de omvang van de bestaande bebouwing. Omdat de bebouwing bij een voormalig agrarisch bedrijf vaak meer oppervlak heeft dan standaard bij woonbestemming is toegestaan, is een speciale regeling gemaakt. Op die manier wordt voorkomen dat deze bebouwing onder het overgangsrecht valt.

Het uitgangspunt is dat de bestaande agrarische bebouwing (met uitzondering van kassen) mag blijven staan en worden opgeknapt of vernieuwd. Uitbreiden van deze bebouwing is echter niet toegestaan. Met andere woorden, de bouwmassa mag niet worden vergroot. Er mogen geen bedrijfsactiviteiten in de bebouwing plaatsvinden. Bedrijfsmatige opslag is ook niet toegestaan. Als een eigenaar liever alle agrarische bebouwing wil slopen dan komt de ruimte-voor-ruimte-regeling in beeld. Hier is aangesloten op de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, zie hoofdstuk 2).

Recreatie en toerisme

Openluchtwembad

Natuurzwembad Zwemlust is een belangrijk recreatiegebied in de streek. Hiervoor wordt de bestemming recreatie opgenomen. De bestemming in het vigerende bestemmingsplan staat enkel het gebruik van openluchtwembad toe. In lijn met de standaard regels is dit verruimd naar een algemene recreatie bestemming. Concreet houdt dat in dat ook bedrijven en organisaties in de recreatieve sector zijn toegestaan op de locatie. Het bebouwd oppervlak is niet uitgebreid en het gebruik als evenemententerrein is expliciet uitgesloten. Uitzondering zijn kleinschalige evenementen passend bij het bestemde gebruik. Tevens is als voorwaarde gesteld dat voor alle recreatieve activiteiten voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn.

De Hollandse Waterlinie en fort Nieuwersluis

Het fort Nieuwersluis is onderdeel van de Hollandse Waterlinie. De combinatie van verdedigingswerken en omliggende natuur- landschappelijke kenmerken heeft een hoge toeristisch- recreatieve waarde. Het gebruik van daghoreca en of horeca voor besloten bijeenkomsten is gereguleerd in vigerende bestemmingsplan. Ook het gebruik voor kleinschalige kantoorfunctie is reeds opgenomen. Om het toekomstig gebruik en daarmee de effecten voor de omgeving goed te blijven regelen is een actualisatie van de uitgangspunten en de planregels noodzakelijk. Zo moet bijvoorbeeld het gebruik



gemaximaliseerd worden om de parkeerdruk op het terrein te kunnen blijven opvangen. De parkeerbehoefte kan daarmee op het eigen terrein blijvend ingevuld worden.

Nieuwe Ontwikkelingen

Mijndensedijk 49 en 51

Op het perceel Mijndensedijk 49 en 51 was een kleine melkveehouderij gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd maar de bedrijfsbebouwing is nog niet gesloopt en de omliggende weidegronden zijn vervreemd. Het is duidelijk dat er op deze locatie geen “nieuwe” toekomstbestendige veehouderij gevestigd kan worden. Daarom is het niet wenselijk om de huidige agrarische bestemming, inclusief bouwvlak te handhaven. Via dit bestemmingsplan is daarom een woonbestemming op het perceel gelegd. Voor de bestemmingswijziging is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin gemotiveerd is dat er met de bestemmingswijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de nadere toelichting van dit onderdeel wordt verwezen naar bijlage 3.

Rijksstraatweg 39-41

Op enkele percelen aan de Rijksstraatweg 39-41 te Nieuwersluis zijn de huidige bedrijfsactiviteiten gestaakt. In de huidige situatie is op de betreffende percelen enkel het gebruik als landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. Het initiatief bestaat om nieuw gebruik op de locatie mogelijk te maken, dat houdt in een nieuwe bestemming aan de locatie te geven. Het doel is kleinschalige artistieke/ambachtelijke bedrijven inclusief ondergeschikte detailhandel en bijbehorende horeca te realiseren. Het planvoornemen is niet passend binnen de regels van het oude bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in voorliggend plan de bestemmingswijziging opgenomen. Voorwaarde voor het planologisch inpassen is dat het beoogde gebruik niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’ en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In bijlage 4 is de ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief opgenomen.

Er worden met het beoogde plan in totaal 20 parkeerplekken op het eigen terrein gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige situatie met 18 per dag toenemen. Deze toename zal geen significante invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Daarbij komt dat er bij een landbouwmechanisatiebedrijf meer zware voertuigbewegingen plaatsvinden. Dit wordt met het nieuwe plan weggenomen.

Rijkstraatweg 68

Voor de locatie Rijkstraatweg 68 Nieuwersluis is op 8 maart 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is overgenomen in het bestemmingsplan Nieuwersluis. Het gaat hier niet om een nieuwe ontwikkeling maar het opnemen van een eerder besluit in de verbeelding en de regels.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 en 3 wordt het plangebied en kaderstellend beleid beschreven. In hoofdstuk 3 is ruim aandacht voor het cultuurhistorisch belang van het gebied. In Hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de onderzoeken die door Omgevingsdienst regio Utrecht zijn uitgevoerd voor milieuhygiënische situaties en externe veiligheid. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. De systematiek van het bestemmingsplan en alle onderscheiden bestemmingen worden er kort toegelicht. De resultaten van het gevoerde overleg (ex art.10 Bro) alsmede de uitkomsten van de inspraakprocedure worden in hoofdstuk 6 belicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.



2. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke beleidsdocumenten beschreven die kaderstellend zijn voor het bestemmingsplan Nieuwersluis.

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Stichtse Vecht en betreft het dorp Nieuwersluis en een klein deel van het omliggende landelijk gebied. Het bestemmingsplan vervangt integraal hetzelfde plangebied van het nu nog geldende bestemmingsplan Nieuwersluis uit 2009.



Afb. 2: plangebied bestemmingsplan Nieuwersluis (rood omkaderd), luchtfoto PDOK-achtergrond

De grens van het bestemmingsplan komt tevens overeen met de grens van het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis (zie 2.3). Enige aanvulling daarop is het perceel Mijndensedijk 49. Dit is toegevoegd om het ter plaatse geldende bouwvlak binnen één bestemmingsplan te situeren (nu is dat verspreid over twee bestemmingsplannen).

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door het Amsterdam Rijnkanaal in het westen, buitenplaatsen langs de Vecht in het noorden, de eerste noord-zuidgerichte wetering gelegen in polder Mijnden (oostelijk van de Vecht) en buitenplaatsen langs de rivier de Vecht in het zuiden. Rivier de Vecht vormt geen onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan Nieuwersluis (zie 2.2).

2.2 Geldende bestemmingsplannen

Totdat het voorliggende plan rechtskracht verkrijgt, gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Nieuwersluis, vastgesteld 24 maart 2009 (NL.IMRO.0329.0017-0002);
- ter plaatse van perceel Mijndensedijk 49: bestemmingsplan Landelijk gebied Noord, deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 03-12-2015 (NL.IMRO.1904.BPNoordLGB-VG01).



Omliggende en aangrenzende bestemmingsplannen

Het omliggend gebied is vastgelegd in het **bestemmingsplan Landelijk gebied Noord** (deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 03-12-2015)). Dat bestemmingsplan is consoliderend van aard en geldt voor het gehele noordelijke buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht. Voor de daarbinnen gelegen dorpskernen gelden aparte bestemmingsplannen.

Rivier de Vecht vormt geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan Nieuwersluis. Op 1 november 2022 is het bestemmingsplan 'De Vecht' vastgesteld. Dit bestemmingsplan geldt specifiek voor de Vecht. Een belangrijke aanleiding voor dit bestemmingsplan is de afstemming van de verschillende regelingen die gelden voor de rivier De Vecht. Naast de regels van de gemeente zijn hier ook de regels van de provincie Utrecht en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht opgenomen..

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid. Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Het voorliggende plan is voornamelijk consoliderend van aard. Er worden niet direct rijksbelangen geraakt. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW is aangewezen als UNESCO-werelderfgoed. Het bestemmingsplan borgt de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de SVIR, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven dat van Rijksbelang is en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmings-



plannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor het plangebied betreft het de volgende nationale belangen:

1. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (naast de NHW zijn dat Romeinse Limes, de Beemster en de Stelling van Amsterdam);
2. rijksvaarwegen en veiligheid rond rijksvaarwegen;
3. ecologische hoofdstructuur (thans NNN);
4. primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Planspecifiek

Ad 1: Het plangebied is gelegen in het gebied NHW. Op basis van de Barro is dit aangewezen als gebied met Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De Barro schrijft voor dat de kernwaarden op provinciaal niveau verder uitgewerkt en vastgesteld dienen te worden. Bij de behandeling van het provinciale beleid (zie 2.4) is aangegeven hoe voldaan wordt aan het beleid en de kernkwaliteiten die voor dit gebied geformuleerd zijn:

1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, **Nieuwersluis**, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

Ad 2: Langs rijksvaarwegen wordt een vrijwaringszone opgenomen (25 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse IV, V of VI) en wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatie-apparatuur voor de scheepvaart, de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Ad 3: Een deel van het plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dit onderwerp wordt in de Barro eveneens voorgeschreven dat het op provinciaal niveau verder uitgewerkt moet worden (zie 2.4). De beschrijving van de te beschermen waarden en hoe hieraan voldaan kan worden, komt ook in hoofdstuk 4 van deze toelichting expliciet aan bod, bij Ecologie en bij Bedrijven en milieuzonering.

Ad 4: Voor gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, wordt de bestemming Waterkering opgenomen. Gronden die deel uitmaken van een beschermingszone wordt de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – dijk opgenomen, indien de primaire waterkering een dijk is en wordt voor de overige gevallen de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – waterstaatswerk opgenomen.



Doordat voorliggend plan aan het provinciale beleid voldoet, kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het Barro.

2.3.3 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Voor het nationale project NHW is het rapport Linie-perspectief Panorama Krayenhoff opgesteld (vernoemt naar de ontwerper van de Linie). Het rapport is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en omarmd door de vijf provincies waarbinnen de Linie ligt.

Het Panorama Krayenhoff geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Linie en gaat uit van het principe 'behoud door ontwikkeling'. Uitgangspunt is planologische doorwerking door bescherming van de Linie via de Monumentenwet en via bestemmingsplannen. Voor actieve ontwikkelingen zijn uitvoeringsplannen per deelgebied ontwikkeld.

In het rapport is aangegeven dat de Linie haar defensieve betekenis heeft verloren en een nieuwe betekenis heeft gekregen van landschap als collectief geheugen en in een nieuwe benadering van waterbeheer. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling als nationale geheugensteun, als megasingel door de deltametropool en als schakel in de waterbeheersing. Voor het herstel van de eenheid in de NHW is ontwikkeling op drie niveaus voorgesteld:

1. projecten gericht op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfplaatsen en landschap-ecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
2. projecten gericht op het waarneembaar maken van de werking van de NHW;
3. ondersteunende projecten in de sfeer van toerisme en woon- en werkgelegenheid.

Planspecifiek

Nieuwersluis valt in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. Vanuit het Linieperspectief worden de volgende projecten voorgesteld die betrekking hebben op het plangebied:

- voorzien van (een deel van) fort Nieuwersluis van nieuwe functies, door ruimere gebruiksmogelijkheden voor het fort en het etaleren van verschillende defensiewerken;
- wandelpaden langs de Vecht versterken en daartoe het jaagpad tussen Loenen aan de Vecht en Nieuwersluis herstellen en doortrekken;
- benutten van mogelijkheden om de kwaliteiten van de Linie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek (Groene Ruggengraat). Gestreefd wordt enkele forten op te nemen in het project als ecologische stapsteen met een bijbehorende inrichting.

In het provinciaal beleid zijn deze ambities herkenbaar, zoals o.a. verbeeld in de cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (zie ook 2.4.5).





afb. 3a Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: nieuwehollandsewaterlinie.nl)

2.3.4 Aanwijzing Nieuwe Hollandse Waterlinie als beschermd rijksmonument en UNESCO

De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is een enorme verzameling van rijksmonumenten met 46 forten, vijf vestingsteden en honderden bunkers, sluizen en dijken. De aanwijzing betekent dat nagenoeg alle bouwwerken in de NHW beschermd zijn. Binnen het plangebied ligt het fort Nieuwersluis. Het fort Nieuwersluis kent al een bescherming als rijksmonument sinds 2013. De schootsvelden van het fort Nieuwersluis liggen deels binnen het plangebied. Voor deze schootsvelden gold lange tijd de Kringenwet, die tot doel had om de schootsvelden rond de vestingwerken van de NHW vrij te houden wat betekende dat hier slechts beperkt mocht worden gebouwd afhankelijk van de



afstand tot het fort. In de Eerste verboden kring werd uitsluitend in hout gebouwd; in de tweede verboden kring werd hout met een stenen fundering gecombineerd. In de derde verboden kring werd meer toegestaan en kon bij oorlogsdreiging alles worden verwijderd, dit voor eigen risico van de eigenaar.

In het aanwijzingsprogramma van de Linie is opgemerkt dat het verantwoord omgaan met de open schootsvelden voor het duurzame behoud van de Linie als systeem ook voor de toekomst noodzakelijk wordt geacht. De schootsvelden zijn echter niet meegenomen in het aanwijzingsprogramma. In het aanwijzingsprogramma wordt voorgesteld de doorvertaling te laten plaatsvinden in de ruimtelijke ordening middels een gebiedsbescherming.

Werelderfgoedlijst van UNESCO

De NHW staat op de werelderfgoedlijst van UNESCO, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Begin 2019 overhandigt de minister van OCW de uitbreidingsnominatie aan de UNESCO in Parijs. Daarna volgde een internationale beoordeling en sinds 26 juli 2021 is bekend geworden dat de NHW daadwerkelijk het UNESCO-label mag dragen.

In het kader van de voordracht tot aanwijzing als werelderfgoed is een (ruimtelijke) verkenning opgesteld als één van de bouwstenen van de koers voor de toekomst van de NHW en Stelling van Amsterdam als (toekomstig) werelderfgoed (Linieperspectief 2030 linielint in de delta stelling van Amsterdam en NHW, februari 2017).

De beschermende werking van het Werelderfgoed betekent dat de kernkwaliteiten van de NHW niet aangetast mogen worden. Die kernkwaliteiten bestaan uit het samenhangende systeem van strategisch landschap, militaire werken en waterstaatkundige objecten. Nieuwe ontwikkelingen mogen de visuele integriteit van de Linie niet aantasten.

De begrenzing uit het UNESCO nominatiedossier is verbeeld en beschreven op de site geo-point.provincie-utrecht.nl. Onderstaande afbeelding is daar een uitsnede van:



afb. 3b Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: geo-point.provincie-utrecht.nl)



Oude Hollandse Waterlinie

De Oude Hollandse Waterlinie (OHW) is de eerste waterlinie die het economisch hart van ons land moest verdedigen en die in het Rampjaar 1672 in werking is gesteld. De OHW liep net als haar opvolger van de voormalige Zuiderzee naar de Biesbosch, echter via een westelijker tracé en veel minder uitgewerkt. De OHW leunde sterk op de vestingsteden met daartussen enkele eenvoudige veldschansen, aarden werken zonder bebouwing. Vesting Nieuwersluis en de vestingsteden Woerden en Oudewater maakten deel uit van deze waterlinie. Gezien het geringe aantal overgebleven schansen zijn slechts een enkele verdedigingswerken in het provinciale omgevingsbeleid opgenomen. Het accent ligt hier op het benutten van meekoppelkansen om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de werken te verbeteren.

2.3.5 Erfgoedwet en archeologie

Per 1 juli 2016 geldt de Erfgoedwet, één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Deze Wet vervangt de Monumentenwet 1988. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (over behoud en beheer van het archeologische erfgoed) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie.

De bescherming van archeologische waarden wordt door de Erfgoedwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. De bescherming van archeologische waarden krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van Nieuwersluis.

2.4 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Ook het bijbehorende Milieueffectrapport (planMER) is op die datum vastgesteld. Met de interim Omgevingsverordening overbrugt de provincie de periode totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt omdat het veelal om een beleidsneutrale omzetting van de provinciale structuurvisie (2016) en provinciale ruimtelijke verordening gaat.

2.4.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.



Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kan de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van de Omgevingsverordening en Programma's (zie volgende paragraaf).

Planspecifiek

Het gebied Nieuwersluis is onderdeel van het landelijk gebied van Utrecht, met belangrijke waarden in cultuurhistorie, landschap en natuur. De volgende voor het plangebied belangrijke waarden zijn benoemd: historische buitenplaatszone en militair erfgoed / NHW, NNN en groene contour, landbouw(kern)gebied en recreatiegebied. De aanwezigheid van deze (overwegend gevoelige) gebieden en kernmerken zorgt ervoor dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie.

2.4.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken. De provincie vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan is gelegen in twee cultuurhistorisch waardevolle gebieden: Groene Hart en NHW. In de Omgevingsverordening zijn daarover specifieke eisen of voorwaarden opgenomen. De toelichting op een ruimtelijk plan dient een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden te bevatten (zie 3.1 en 3.2 in dit bestemmingsplan), alsmede het door de



gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Groene Hart

Voor dit landschap wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in specifieke 'zones'.

In de verordening staat aangegeven dat beschreven moet worden op welke wijze met verandering in de beschreven gebied omgegaan wordt. Zoals aangegeven heeft voorliggend bestemmingsplan een consoliderend karakter en treden er dus geen veranderingen op. Een nadere beschrijving is dan ook niet noodzakelijk.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Voor dit landschap wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter;
3. openheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de NHW stelt de provincie het zichtbaar maken en behouden van het systeem van de NHW centraal. Deze ambitie richt zich op zowel de losse onderdelen zelf als op het beleefbaar houden en herstellen van de samenhang tussen de delen. Zo hebben forten geen functie voor zichzelf, maar zijn gebouwd ter verdediging van een bepaald acces. Die relatie tussen fort en acces dient gerespecteerd te worden, alsmede de relatie tussen fort, acces en inundatievelden. De forten hadden vrij zicht en schootsrichting nodig over acces en inundatievelden. De inundatievelden camouflerden en hinderden na overstroming de verbindingswegen door het gebied. Opgaande beplanting, infrastructuur of bebouwing welke de gecamouflerde structuur kon duiden moest verwijderd kunnen worden. Openheid versterkt de beleving van de inundatievelden.

Natuur Netwerk Nederland

Overeenkomstig het Barro (zie 2.3) worden bij provinciale verordening de gebieden aangewezen die het natuurnetwerk Nederland (NNN) vormen. Het NNN is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden welke in 1990 als EHS in het ruimtelijk beleid is opgenomen om de achteruitgang van biodiversiteit te stoppen en soorten voor de lange termijn te behouden. Voor NNN-gebieden is aangegeven dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Tevens bevat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.



Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend consoliderend plan. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die aantasting van het NNN tot gevolg hebben.

Digitale kaarten Omgevingsverordening

In de verordening (en via ruimtelijkeplannen.nl) zijn de kaarten in te zien die betrekking hebben op de regels:

- Watersysteem kaart 1 t/m 4
- Ondergrond en bodem kaart 1 en 2
- Bereikbaarheid en mobiliteit kaart 1 t/m 3
- Energie kaart 1
- Natuur kaart 1 t/m 3
- Cultuurhistorie en landschap kaart 1 en 2
- Landbouw kaart 1
- Wonen en werken en recreëren kaart 1 t/m 4

Ter toelichting op kaart Ondergrond en bodem kaart 1:

Dit betreft de beschermingszone oppervlaktewaterwinning (langs Amsterdam- Rijnkanaal en langs het afwateringskanaal aan de Oostkanaaldijk). De Beschermingszone oppervlaktewaterwinning omvat het oppervlaktewater zelf en een zone van 100 meter langs de waterkant aan beide zijden. In de Verordening is vastgelegd dat rekening gehouden moet worden met het drinkwaterbelang (de wijze waarop staat in de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen).

Het Gebiedsdossier Nieuwersluis 2019 vormt de basis voor de gezamenlijke gebiedsaanpak. Het innamepunt Nieuwersluis wordt in de toekomst mogelijk vaker ingezet voor drinkwaterwinning. Dit als gevolg van de plannen om naast de Waterleidingplas ook de Loenderveense Plas Oost te betrekken bij het drinkwaterproductieproces. Hierbij zal naast Bethunepolderwater een grotere hoeveelheid water uit het Amsterdam-Rijnkanaal gebruikt moeten worden. Hierdoor krijgt het innamepunt van Nieuwersluis een nog grotere betekenis.

Conclusie Provinciale Omgevingsverordening

Algemene conclusie is dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.4.3 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (dec 2015) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan diende als een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

De thema's (en bijbehorende kaarten op <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>) zijn vooral van belang voor provinciale beleidstaken. Voor het plangebied zijn de gebiedsthema's waterveiligheid (waterkeringen), zwemwater (Vecht, Wetering en Natuurbad), geluidhinder (N402) relevant.

2.4.4 Toekomstbestendig watersysteem Amsterdam Rijnkanaal en Noordzeekanaal (ARK/NZK)

Het watersysteem Amsterdam-Rijnkanaal/Noordzeekanaal (ARK-NZK) vervult een belangrijke rol voor de zoetwatervoorziening en het beperken van wateroverlast in West-Nederland. Waterbeheerders en provincies Utrecht en Noord-Holland zijn daartoe een gebiedsoverstijgend traject gestart voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting: Toekomstbestendig watersysteem ARK/NZK-gebied. Met dit traject worden randvoorwaarden van het watersysteem in beeld gebracht. Het doel is het hele watersysteem robuust te maken in samenhang met de functies en ruimtelijke ontwikkelingen.



Bestrijding van wateroverlast, verzilting en droogte en ruimtelijke adaptatie worden hiertoe in samenhang aangepakt en verbonden met ruimtelijke ordening, waterkwaliteit, ecologie en energie. De overheden verbinden hiernaast de opgaven - van lokaal tot nationaal niveau - en zoeken hiervoor oplossingen in nauwe samenwerking met de andere stakeholders.

2.4.5 Historische buitenplaatsen

De Provincie Utrecht heeft bijna 300 historische buitenplaatsen. De buitenplaatsen zijn onvervangbaar erfgoed, maar vergen intensief onderhoud en raken gedeeltelijk verwaarloosd. Ook de toegankelijkheid van deze pareltjes in het landschap kan beter. Daarom heeft de provincie in 2012 een uitvoeringsagenda 2012-2015 Historische Buitenplaatsen opgesteld die met hulp van het Platform Utrechtse Buitenplaatsen en andere partners is uitgevoerd en positief geëvalueerd. In de Cultuurnota 'Alles is NU' 2016-2019 zijn de buitenplaatsen opnieuw als prioritair erfgoedthema benoemd.

Provinciale buitenplaatsbiotoop

De provincie wil haar waardevolle historische buitenplaatsen voor de toekomst behouden en versterken. In de Ruimtelijke Structuurvisie heeft Utrecht negen buitenplaatszones benoemd, waaronder de Vecht. Als handreiking voor eigenaren, gemeenten en adviseurs heeft de provincie het instrument De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (oktober 2014) met een digitaal kaartbestand ontwikkeld, een informatiebestand van ruimtelijke kenmerken van de buitenplaatszones én van de afzonderlijke buitenplaatsen binnen die zones.



Afb 4: uitsnede buitenplaatsbiotoop van de Vecht (bron: provincie Utrecht)



Planspecifiek

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de zone van de buitenplaatsbiotoop van de Vecht, zie bovenstaande uitsnede het rapport De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop.

2.4.6 Check provinciale digitale Atlas

De provincie heeft een eigen digitale Atlas (Webkaart) beschikbaar met alle beschikbare (ruimtelijke) omgevingsinformatie op kaart (webkaart.provincie-utrecht.nl). Dit is ingedeeld in thema's. Voor het plangebied is beoordeeld welke thema's relevant zijn. Een deel van de thema's is informatief, een ander deel leidt tot vertaling in regels in het bestemmingsplan, omdat deze rechtstreeks verband houden met de PRS en PRV. De volgende kaarten zijn een hulpmiddel geweest om de bestemmingen en waarden correct op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weer te geven:

- Bodem, w.o. geologie / geomorfologie (er zijn geen aardkundige waarden in het plangebied);
- Cultuurhistorie;
- Landschap kwaliteitsgids landschappen;
- Gezondheidsknelpunten (geluid, geur, lucht);
- Externe veiligheid (routes gevaarlijke transport, gastransport, groepsrisici spoor/weg);
- Waterveiligheid primaire waterkeringen (Amsterdam-Rijnkanaal);
- Waterveiligheid regionale waterkeringen (Vecht, Wetering en Fortomwalling) en vrijwaringszones;
- Woonschepen.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht: “t Beste van twee werelden”

Op 12 januari 2022 is de Omgevingsvisie “t Beste van twee werelden” vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie staan de ambities en keuzes voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Stichtse Vecht. De doelen van de omgevingsvisie zijn:

- Het maken van aantrekkelijke, bereikbare en gezond leefomgevingen voor wonen, werken en recreëren;
- Het versterken van de kwaliteit van de cultuurhistorie, het landschap en de natuur;
- Het inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie.

De omgevingsvisie gaat in op zeven verschillende onderwerpen, waaronder gezondheid voor iedereen (1), ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (2), goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio (3), prettig leven in de kernen (4), ruimte voor recreatie (5), toekomstbestendig vitaal platteland (6) en werken aan klimaatverandering (7). Naast de visie op thema's zijn ook verschillende deelgebieden aangewezen: de Langzame Vecht en de Snelle Vecht, de oostelijke en de westelijke veenweidegebieden en de drie grote kernen Breukelen, Maarssenbroek en Maarssen-Dorp.

Planspecifiek

Nieuwersluis is een klein, oud dorpje aan de Vecht en telt ca. 250 inwoners. Het voorliggende bestemmingsplan voor het dorp Nieuwersluis is voornamelijk van consoliderende aard. Echter worden de doelen van de omgevingsvisie hierbij niet uit het oog verloren. Het wonen in Nieuwersluis moet aantrekkelijk blijven, maar er is bijvoorbeeld ook ruimte voor werken en recreëren. Nieuwersluis heeft veel kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie. Het is een beschermd dorpsgezicht, er zijn veel monumenten aanwezig, en er is sprake van een landschappelijke waarde. Met het voorliggende bestemmingsplan worden deze verschillende waarden beschermd.



2.5.2 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP, 2013) is een wegcategorisering opgenomen. Zowel de inrichting van de wegen als de toegestane snelheid dienen te zijn afgestemd op de functie van de weg. In het GVVP wordt onderscheid gemaakt in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De laatste twee categorieën komen voor binnen het plangebied. In het GVVP wordt ook gewezen op recreatief verkeer dat soms als overlastveroorzakend wordt gezien (bijv. motorrijders en toerrijders per auto). Daarnaast is beoogd om vervoer per touringcar over de smalle Vechtwegen zoveel mogelijk te beperken. In de GVVP is de wens opgenomen om toeristisch verkeer te faciliteren door de ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP's), van waaruit toeristen hun weg kunnen vervolgen met schone en stille vervoersmiddelen.

Planspecifiek

De Rijksstraatweg (N402) is een gebiedsontsluitingsweg, met diverse snelheidsregimes binnen en buiten de kom variërend van 30 tot 60 km/h. De Mijndensedijk en het Zandpad en de straten binnen het dorp zijn erftoegangswegen. Voor de Mijndensedijk geldt 30 km-regime en het Zandpad is ingedeeld in deels 30 en deels 60 km/h.

Gezien het conserverende karakter is het voorliggend bestemmingsplan in lijn met het GVVP. In de planregels, onder parkeernormen, wordt verwezen naar deze nota. Vereist wordt dat de parkeeroplossingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de nota. Basisuitgangspunt voor parkeren is dat bewoners en bedrijven de parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en niet afwentelen op de openbare ruimte.

Binnen Stichtse Vecht is in 2017 een TOP gerealiseerd bij de hoofdentree van het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen. In het plangebied is geen TOP.

2.5.3 Waardevol Toerisme Stichtse Vecht 2021-2023

De gemeente streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van recreatie en toerisme; zodanig dat deze een waardevolle bijdrage levert aan het in stand houden van een aantrekkelijk omgeving voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De vrijetijdseconomie draagt bij aan het in stand houden van voorzieningen, cultuur, natuur en het in Stichtse Vecht rijk aanwezige erfgoed. Toerisme en recreatie dragen daarmee bij aan het behoud van de kwaliteiten van Stichtse Vecht. Hinder en overlast van vrijetijdsbesteding voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Daarbij is een aantal principes leidend:

- Toerisme en recreatie verhouden zich naar aard en verschijningsvorm tot de omgeving; spreiding van bezoekers in tijd en ruimte wordt gestimuleerd en overlast voorkomen
- Individueel bezoek staat voorop; groepsbezoek wordt niet actief gestimuleerd.
- De focus ligt op bezoekers uit de directe regio, hoewel iedereen welkom is.
- Duurzame vormen van vrijetijds mobiliteit, zoals fietsen en elektrisch varen, worden gestimuleerd.
- Naast dagbezoek wordt gestreefd naar verblijfstoerisme in overwegend kleinschalige accommodaties.
- Zakelijk bezoek wordt gestimuleerd omwille van spreiding in de tijd en hoge bestedingen.

De Vecht vormt het kloppend hart van Stichtse Vecht. Als een parelsnoer worden woonkernen, buitenplaatsen, landgoederen, kastelen en waterlinies met elkaar verbonden tot een aantrekkelijk groen recreatiegebied vol cultuurhistorie. Langs de oevers zijn hoogwaardige, kleinschalige horecagelegenheden en diverse onderscheidende overnachtingsmogelijkheden. Vanaf de Vecht wordt het groene buitengebied ontsloten.



Planspecifiek

In het nieuwe bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke regels opgenomen om bij te dragen aan het recreatief en toeristisch beleid. Landschappelijke waarden worden beschermd, bijvoorbeeld door groengebieden en waardevolle landschapselementen zoals de verkaveling en slootpatronen duidelijk te bestemmen. In de regels voor natuur en agrarische doeleinden zijn naast de beschermende regels mogelijkheden opgenomen voor het realiseren of koppelen van recreatieve langzaamverkeerroutes. In de regels van het bestemmingsplan wordt binnen de woonbestemming en agrarische bestemming ruimte geboden voor kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vorm van B&B.

2.5.4 Horecavisie

De gemeente heeft een actueel beleidskader voor horeca opgesteld (Visie op de horeca, april 2019). Qua type horeca heeft Stichtse Vecht alles wat nodig is voor een goede lokale verzorging. Daarnaast zijn er enkele bijzondere aanbieders met autonome regionale en nationale trekkracht op toeristen/recreanten en het exclusievere eetpubliek. Uit onderzoek is gebleken dat er géén aanleiding is om het aanbod binnen de gemeente fors uit te breiden of in te krimpen. Echter betekend dit niet dat er niets hoeft te gebeuren op het gebied van horeca. Naar de toekomst toe is er continue aandacht en ruimte nodig voor innovatie en verbetering van het al bestaande aanbod inclusief een (beperkte) uitbreiding.

Planspecifiek

In de horecavisie is een categorie-indeling opgenomen. Deze wordt overgenomen in de opzet van de regels in dit bestemmingsplan. Voor Bistrotel 't Amsterdammertje aan de Rijksstraatweg 35-37 gaat het om categorie 1B en 4A, daarnaast krijgt de Rijksstraatweg 39 categorie 1A en 1B. Voor het fort Nieuwersluis gaat het om categorie 2B en voor het Natuurzwembad Zwemlust aan Zandpad 15 om categorie 2A.

Categorie 1	Overnachtingsmogelijkheid waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen hotels (C) en pensions, hotels tot 20 kamers (B) en B&B's (A)
Categorie 2	Daghoreca waarbij een verschil wordt gemaakt tussen ondergeschikte/ondersteunende horeca (A) en daghoreca zoals lunchrooms (B).
Categorie 3	Fastfoodconcepten kleinschalig.
Categorie 4	Avondhoreca waarbij een verschil wordt gemaakt tussen alleen een restaurantfunctie en een café met eetmogelijkheid (A) en grote restaurants gericht op fastfood of wokpaleizen (B).
Categorie 5	Avondhoreca, cafes, bier-, wijnconcepten.
Categorie 6	Avondhoreca zoals discotheken en partycentra.

2.5.5 Dorpsvisie Nieuwersluis

De Visie Nieuwersluis 2023-2035 is tot stand gekomen met behulp van gemeente Stichtse Vecht. In 2 sessies is met de inwoners van Nieuwersluis (leden én niet-leden van de vereniging) gekeken naar het verleden, het heden en de gewenste toekomst. In een derde bijeenkomst van het bestuur van de Vereniging Nieuwersluis Bestaat met de inwoners is de Ontwerp Visie Nieuwersluis 2023-2035 aan het dorp gepresenteerd en feestelijk aan burgemeester Ab Reinders overhandigd. De dorpsvisie bevat een schriftelijk document en een kunstwerk dat de visie visueel presenteert.

De visie bevat 3 fundamenten en wordt in 4 thema's uitgewerkt. In de ALV van 2023 is de visie vastgesteld.





Dorpsvisie Nieuwersluis 2023 - 2035

Vereniging
'Nieuwersluis Bestaat'



Fundamenten van de dorpsvisie Nieuwersluis

Behoud van karakteristiek en kleinschalig karakter

Een vitaal, duurzaam, meer zelfvoorzienend en levensloopbestendig dorp

Toekomst(ige invulling) van Penitentiaire Inrichting Nieuwersluis

1

Ontwikkeling in Balans

Zorgen dat ontwikkelingen van Gemeente, Provincie en AVG blijven passen bij onze dorpsvisie:

- Verkeer, onderhoud w.
- Voorzieningen, glasvezel
- Parkeren
- Toerisme en recreatie
- Golfslag nwe Wetering
- Wandelpaden

2

Sociaal en Vitaal

Ondersteunen van initiatieven die sociale samenhang en vitaal dorpsgevoel bevorderen:

- Sociale verbondenheid
- Comm, IcloudApp, Nieuwersluiszertje,
- Dorpshuis, Burenhulp, WhatsHap, Theater,
- Clubs, Zwembad,

3

Levensloop bestendig Wonen

Bevorderen voorzieningen die passen bij het dorp en levensloop bestendig wonen bevorderen:

- Levensloopbestendig
- Nieuwe voorzieningen
- Toegankelijkheid
- Toekomst PI

4

Duurzaam & zelfvoorzienend

Initiëren en stimuleren duurzame en zelfvoorzienende initiatieven:

- Lokale voedselproductie en verkoop
- Energie coöperatie
- Duurzame mobiliteit
- Toekomst RSW 39-41

De toeristische ontwikkeling waarop voor Nieuwersluis wordt ingezet is die van beperkt en kleinschalig toerisme, het dorp kán en wil geen overtoerisme van Amsterdam en Utrecht of Loosdrecht opvangen. Nieuwersluis is een dorp dat gekarakteriseerd wordt door een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, waar mensen fijn (samen)wonen en waar bezoekers welkom zijn om er te vertoeven en te ontspannen. Het Nieuwersluis van de toekomst wordt omschreven als een duurzaam, betrokken, levendig en toekomstbestendig dorp waar het goed toeven is.

Een belangrijk onderdeel van de visie is het ruimtelijk gebruik van Nieuwersluis. Zeer expliciet is de wens geuit dat, mocht de Penitentiaire Inrichting ooit verdwijnen uit het dorp en mocht er een bestemmingswijziging komen, dit terrein dan níet in aanmerking komt voor bedrijven met een toeristische bestemming, horeca bestemming of conferentieoord, maar dat dit terrein dan is bestemd voor Wonen.

Planspecifiek

Belangrijke landschappelijke waarden, natuur en open landschap worden expliciet bestemd in dit bestemmingsplan. Het doel is deze waarden voor nu en de toekomst te behouden. Bij het vastleggen van de bouwvlakken en bouwhoogtes is rekening gehouden met de omgeving en het behoud van doorzichten. In het bestemmingsplan is ook een beschrijving van de beeldkwaliteit opgenomen (zie volgende paragraaf). De bestemmingen in dit plan zijn overwegend agrarisch, natuur, wonen en recreatie. Het fort speelt een belangrijke rol in het gebied en kan een bijdrage leveren in het vitaal houden van het gebied.

2.5.6 Welstandsbeleid

Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is bij bouwplannen een welstandsbeoordeling te maken en het toezicht op welstand op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota (januari 2013) en geeft de



gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De waarde van Nieuwersluis ligt onder meer in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht. Het beleid is gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 (cultuurhistorie) is gebruik gemaakt van beschrijvingen uit de welstandsnota over de bijzondere waarden van Nieuwersluis.

Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. Nieuwersluis is beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn in de welstandsnota vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

2.5.7 Pact van Ruigenhoek

Stichtse Vecht is één van de 14 partijen die het Pact van Ruigenhoek en bijbehorend meerjaren actieprogramma (2018-2022) heeft ondertekend. Deze partijen bundelden hun krachten voor de bescherming, ontwikkeling en het vergroten van de bekendheid van de NHW.

Samengevat stellen de partners zich ten doel om:

- het bijzondere verhaal van de NHW en Stelling van Amsterdam uit te dragen bij een (inter)nationaal publiek;
- waterelementen in het landschap zichtbaar te maken en de rol van het water in de geschiedenis te duiden;
- de uitzonderlijke waarden van het erfgoed te beschermen en aantasting daarvan tegen te gaan;
- het linielandschap toegankelijker te maken met o.a. wandel- en fietsroutes en door deze bekend te maken;
- bezoek aan de linie te stimuleren en (vrijtijd)bestedingen te verhogen;
- forten en linielandschap in toenemende mate zelfvoorzienend te maken, door toevoeging van functies, duurzaam beheer, onderhoud en energiegebruik.

2.5.8 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, sept 2008) geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke ontwikkelingen wenselijk zijn in het buitengebied van de gemeente. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijk karakter van dit unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Belangrijk doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop.

Het LOP is een integraal plan en besteed aandacht aan alle aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt beleid van hogere en andere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau.



Alle waardevolle landschappen in Stichtse Vecht staan in het LOP beschreven, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, natuur en landschap. In het LOP wordt ook aangegeven welke vormen van recreatief medegebruik wenselijk zijn in Stichtse Vecht. Vanuit het LOP wordt vooral ingezet op het ontwikkelen van recreatieve routes (wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden) en het realiseren van knooppunten voor dagrecreatief gebruik.

Aan agrariërs worden nevenfuncties ter bevordering van recreatieve voorzieningen toegestaan, mits dit past bij het karakter van het gebied (bijv. bed & breakfast, kamperen bij de boer, verkoop streekproducten, etc.). Het LOP bevat per deelgebied een ontwikkelingsvisie en kan als toetsingskader dienen bij de recreatief-toeristische ontwikkeling van Stichtse Vecht

Planspecifiek

Het LOP heeft betrekking op diverse bestemmingen, zoals agrarisch, natuur, recreatie, verkeer e.d.. Ondergeschikte initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling en voor agrarisch en recreatief medegebruik zijn veelal passend binnen de reikwijdte van de bestemmingsomschrijving en/of gebruiksregels. Indien een ontwikkeling niet passend is, zal via een zelfstandige beoordeling bepaald moeten worden of de betreffende ontwikkeling wenselijk is. Bij een positief advies is vervolgens een procedure omgevingsvergunning noodzakelijk.

2.5.9 Beeldkwaliteitplan Nieuwersluis

In 2009 is een beeldkwaliteitplan Nieuwersluis vastgesteld. Deze vormde de basis voor het vorige bestemmingsplan uit 2009. Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het hierboven beschreven LOP. In het beeldkwaliteitplan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven en is richting gegeven aan het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de beeldkwaliteit. In het plan wordt onder andere ingegaan op behoud en waar nodig herstel van de afwisseling van open en gesloten landschappen. Ook wordt de verspringende rooilijn als behoudenswaardig genoemd.

Het LOP geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water.

Het beeldkwaliteitplan heeft (verkort) als uitgangspunten behoud van:

- typische landschappelijk kenmerken die het gebied deels een besloten karakter geven, zoals de landgoederen en buitenplaatsen, de fruitgaard(en) op de stroomruggen en beplanting van de voormalige militaire structuren;
- afwisseling van tussen open en besloten landschappen;
- vrije zicht vanaf de wegen op het open en weidse polderlandschap en de Vecht en vanaf de Vecht op het omringende landschap. De doorzichten vanaf de Mijndensedijk dienen te worden verbeterd. Dit versterkt de beleving van de polder en van de Vecht. Een verdere verdichting van de bebouwing en/of woonschepenlinten dient te worden voorkomen. Dit geldt ook voor het toevoegen van landschappelijke elementen die de ruimtelijke waarden aantasten;
- agrarische bedrijven waarmee belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden behouden;
- bestaande (militaire) gracht- en watersystemen. Met name de beleefbaarheid en beeldkwaliteit verdienen aandacht voor verbetering;
- de houten woningen, die zijn gerealiseerd op basis van de “verboden kringenwet”. Eventuele bouwkundige maatregelen dienen niet alleen gericht te zijn op behoud maar ook op het herstel van de oorspronkelijke waarden.



Voort is in het plan aangegeven dat een autonome dorpsontwikkeling moet aansluiten bij het landschap en passen binnen de cultuurhistorische waarden. De rijke historie van Nieuwersluis dient het belangrijkste uitgangspunt te zijn in het geval van ruimtelijke ingrepen of een stimulans om vervallen bestaande waarden op te waarderen.

Planspecifiek

Na 2009 zijn diverse provinciale en gemeentelijke stukken vastgesteld, met actuele informatie over de cultuurhistorische waarde van het plangebied en omgeving (zie eerder in dit hoofdstuk). Om die reden is het beeldkwaliteitsplan hierboven als beleidslijn alleen aangehaald op de algemene thema's die aansluiten op recent beleid. In hoofdstuk 3 (cultuurhistorie) is gebruik gemaakt van beschrijvingen uit het beeldkwaliteitsplan over de bijzondere waarden van Nieuwersluis.



3. Cultuurhistorie

De kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn beschermd dorpsgezicht. In de inleiding is reeds aangegeven dat die status extra reden is om het bestemmingsplan consoliderend en beschermend op te stellen, ter behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd gezicht, zoals deze in de aanwijzing van het beschermde gezicht zijn benoemd.

Dit hoofdstuk richt zich op een beschrijving van de identiteit van het gebied (dorp en landschap), ontstaansgeschiedenis, erfgoed en beeldkwaliteit van het plangebied. De cultuurhistorische beschrijving helpt bij de uitvoering van een zorgvuldige bestemmingsplantoets. De beschrijving is opgesteld op basis van drie hoofdbronnen:

- De gemeente heeft een onderzoeksrapport '**Waardevol Levend Land**' vastgesteld (oktober 2016), als toelichting bij de gemeentelijke **cultuurhistorische waardenkaart**. De kaart zelf is te raadplegen via de site kaarten.stichtsevecht.nl. In het rapport staat een uitvoerige beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het dorp en omliggend landschap. De beschrijving verklaart de opbouw van het dorp en is van belang om te duiden wat Nieuwersluis gemaakt heeft tot wat het nu is.
- Een tweede belangrijke bron is de **archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart** voor Stichtse Vecht (feb 2010). Ook deze bestaat uit een onderzoeksrapport en separate kaarten. Op archeologie wordt specifiek ingegaan aan het eind van dit hoofdstuk.
- De derde bron is de in hoofdstuk 2 beschreven Welstandsnota (jan 2013).

Tevens is gebruik gemaakt van het beeldkwaliteitplan voor Nieuwersluis (2009) en van informatie en kaarten op webkaart.provincie-utrecht.nl, wikipedia, cultureelerfgoed.nl en fortnieuwersluis.nl.

In **bijlage 1** is extra achtergrondinformatie opgenomen over de Vechtoevers als infrastructuurdrager door de eeuwen heen en over de NHW.

3.1 Kenschets Nieuwersluis

Op basis bovengenoemd onderzoeksrapporten en websites wordt hieronder een verkorte kenschets gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Nieuwersluis en directe omgeving, gevolgd door een voor het bestemmingsplan relevant overzicht van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Landschapsvorming

Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien van ongeveer 200.000 jaar geleden tot 130.000 jaar geleden, bereikte het Scandinavisch landijs Midden-Nederland. Hierbij werd door opstuwing van de ondergrond onder andere de Utrechtse Heuvelrug gevormd. Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien tussen ca. 120.000 en 10.000 jaar geleden, bereikte het landijs Nederland niet. Nederland werd toen gekenmerkt door toendra-vegetaties waarbij op grote schaal zandverstuivingen konden plaatsvinden. In deze periode werden de dekzanden afgezet die in op enkele plaatsen aan het oppervlak en overal in de ondergrond van het gebied nog aanwezig zijn.

Aan het begin van het Holoceen (10.000 jaar geleden tot heden) begonnen de ijskappen te smelten en de zeespiegel sterk te stijgen. Op de pleistocene dekzanden ontstond een veengebied door het stijgende grondwater.



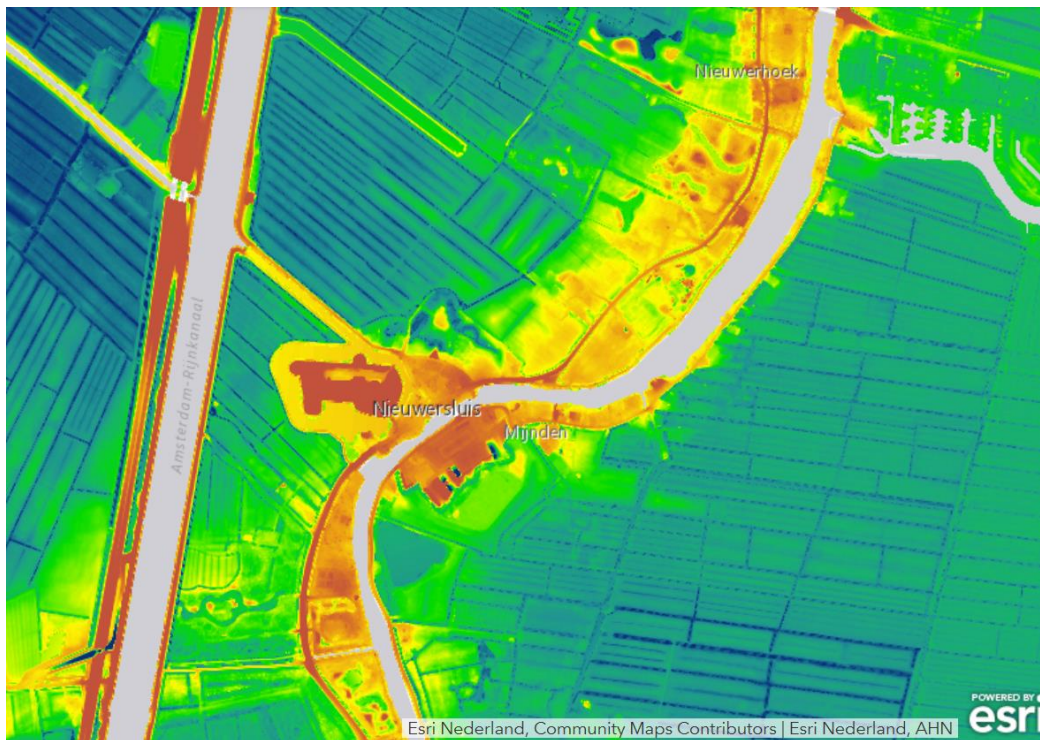
In de periode daarna (het holoceen) stegen de temperaturen en vormde de Rijn met haar aftakkingen een vlechtend netwerk van stroomruggen. Deze in de loop der tijd verzande stroomgeulen zijn in de ondergrond aanwezig en zijn bijvoorbeeld bepalend geweest voor de locatie van de dorpskern van Kockengen en ook herkenbaar als zone tussen Loenen en Loenersloot. Door de stijging van de zeespiegel en het grondwater stagneerde de afwatering en kon vanuit de waterrijke omstandigheden in combinatie met afgestorven plantenresten en de klimatologische omstandigheden een dik veenpakket ontstaan (op de pleistocene dekzanden). Ongeveer 3000 jaar geleden werd in het gebied een rivier actief: het Vecht-Angstel riviersysteem dat zich kenmerkte door meanderende geulen en enkele grote crevassecomplexen (erosiegeulen ontstaan in de oevers van de rivier bij hoge rivierafvoeren).

Vroege bewoningsgeschiedenis

Langs de rivieren ontstonden door afzetting oeverwallen, waarop later mensen een stevigere bodem vonden om zich op te vestigen. Mogelijk vond hier al vanaf het begin van de IJzertijd (800 voor Chr.) bewoning plaats. De oeverwallen langs de Vecht, Aa en Angstel waren hoger en droger gelegen en het meest toegankelijk in de wildernis van het nog niet ontgonnen veenlandschap.

In de Romeinse tijd kreeg de Vecht haar huidige loop. Vanaf dat moment waren er goede permanente vestigingsmogelijkheden. Echte nederzettingen uit deze periode zijn niet bekend. Wel is bekend dat de Vecht in deze periode werd gebruikt als belangrijke vaarroute naar het noorden.

Rond 300 n. Chr. was de grondwaterspiegel zo ver gestegen dat de waterhuishouding in het gebied verslechterde en de bewoningsmogelijkheden verder afnamen. In de 4e en 5e eeuw was de bevolking sterk afgenomen. Vanaf 500 is weer enig herstel waar te nemen in de bevolkingsomvang. De Vecht was vrijwel de enige manier om over grotere afstanden te reizen, zowel over het water als langs de oevers. Vanwege het gevaar voor overstroming wierpen bewoners lage woonheuvels - woerden - op. Dicht bij elkaar gelegen woerden vormden kleine permanente leefgemeenschappen. Van hieruit ontstonden de eerste dorpen.



Afb. 5: uitsnede algemene hoogtekaart Nederland. De hoger gelegen oeverwallen langs de Vecht onderscheiden zich van de lager gelegen omliggende veenweidegebieden.



Ontginningsgeschiedenis en slotenpatroon

In de 11e eeuw kwam de ontginning van het veengebied vanaf de Vecht op gang. De venen aan de westkant van de Vecht werden het eerst aangepakt. Vooral in de 12e eeuw werd het gebied ten oosten van de Vecht ontgonnen.

De Vechtstreek leverde turf, dat werd gebruikt als brandstof in huiselijke kring en vanaf de 16e eeuw in de opkomende industrie. Tot het eind van de Middeleeuwen werd alleen turf gedolven of gestoken. Na 1530 vond het slagturven plaats; de exploitatie van het veen onder de waterspiegel. In 1767 verboden de Staten van Utrecht verdere vervening in delen van Maarsseveen. In dezelfde periode als de bloei van de turfgraverij nam de vraag naar baksteen toe. Langs de Vecht kwamen steenfabrieken die de grond langs de rivier aftichelden.

Kastelen

Door de oorlogen tussen het Sticht Utrecht en het graafschap Holland hadden landheren in de Middeleeuwen behoefte aan een versterkt huis. Halverwege de 12e eeuw verrijzen op strategische plaatsen - langs de Angstel en later aan de Vecht - kastelen in het Sticht. Tot in de 16e eeuw zijn vele tientallen, door grachten omgeven kastelen gebouwd. De kastelen werden regelmatig belegerd. Na de Middeleeuwen verloren de kastelen door de invoering van nieuwe wapens hun defensieve functie. De meeste kastelen zijn in de loop der eeuwen gesloopt of omgebouwd tot buitenplaats.

Waterlinie

Fort Nieuwersluis is een schakel in de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de 80-jarige oorlog (1568-1648) werd besloten om een gemeenschappelijke defensie te voeren tegen de Spanjaarden. Er werd een plan ontwikkeld voor een waterlinie langs de Vecht tussen Muiden, Utrecht en Vreeswijk, de Utrechtse Linie. De Staten van Holland legden een eigen linie aan langs de lijn Schoonhoven-Oude Water en Nieuwersluis, aansluitend aan de Utrechtse Linie. In 1672 trad deze linie in werking.

Als onderdeel van de (oude) waterlinie werd Nieuwersluis in 1629 versterkt om de schutsluis, de Vecht en de weg tussen Utrecht en Amsterdam te verdedigen. Er werd een schans gebouwd. In 1688 werd deze versterking geslecht en hier ligt nu de buitenplaats Sterreschans. Op circa een kilometer ten noorden van deze oude schans kwam een nieuw verdedigingswerk. In 1673 lag op de westelijke Vechtoever een tweezijdig gebastioneerd fort en op de oostelijke oever een hoornwerk. In de periode 1745-1746 werden nieuwe aardwerken en een dubbele gracht in een stervormig patroon rond de fortificaties gelegd. Aan het einde van de 18de eeuw verrezen nieuwe militaire gebouwen, zoals een kruutkelder en een arsenaal aan de Rijksstraatweg (bron: Wikipedia, zoekterm fort Nieuwersluis).

In 1815 besloot Koning Willem I de Hollandse Waterlinie te vervangen door een nieuwe linie, waarbinnen ook de stad Utrecht kwam te liggen. De linie bestond uit een aaneengesloten onder water te zetten gebied van Zuiderzee tot Biesbosch, met op de kwetsbare plekken (toegangswegen, en gebied dat niet onder water gezet kon worden) forten en batterijen. Omstreeks 1880 volgde versterking met bomvrije kazernes en opslagplaatsen.

Onder dreiging van de Duitse inval zijn vanaf september 1939 vele mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen gebouwd. Van de 300 rond Utrecht geplande bunkers waren er begin april 1940 ongeveer 220 gebouwd.

In 1961 werd de linie officieel overbodig verklaard. Inmiddels is de linie van de ruggengraat van het Nederlandse defensiestelsel geëvolueerd tot ruggengraat van het Groene Hart. De linie maakt zichtbaar deel uit van het ruimtelijke historische landschap en heeft culturele, monumentale, natuur- en ecologische betekenis.



Buitenplaatsen

In de eerste helft van de 17e eeuw werden de eerste buitenplaatsen aan de Vecht gebouwd als zomerwoning van Amsterdamse kooplieden. In het rampjaar 1672 (start Hollandse Oorlog) werden veel buitens door de Fransen vernietigd. Vervolgens konden tal van verwoeste boerderijen, buitens en kastelen in de Vechtstreek goedkoop worden overgenomen en omgebouwd. Zo ontstond tussen 1675 en 1750 een tweede bouw golf van buitenhuizen. Eind 18e/begin 19e eeuw verdween er een aantal door politieke en economische ontwikkelingen.

Spoor en kanaal

In de 19e en 20e eeuw vonden er grote veranderingen plaats in het landschap, vooral door de aanleg van kanalen en spoorwegen. Toenemend verkeer naar het Duitse Ruhrgebied leidde in het jaar 1843 tot de aanleg van de Rhijnspoorweg. Die liep van Amsterdam via Utrecht naar Arnhem. Het tracé liep kaarsrecht door het landschap - dwars door de bestaande structuren heen, zodat de stations van Maarssen, Breukelen, Nieuwersluis en Loenen-Vreeland vrij geïsoleerd ten opzichte van de dorpen kwamen te liggen.

Met de introductie in het midden van de 19e eeuw van grotere en snellere stoomschepen voldeed de Vecht steeds minder als doorgaande route. Het tijdperk van de trekschuit was ten einde, het passagiersvervoer werd grotendeels overgenomen door de spoorwegen en later door autobusdiensten. Als nieuwe verbinding tussen de Amsterdamse havens en de grote rivieren werd in 1881 besloten tot de aanleg van het Merwedekanaal. De aanleg van het Merwedekanaal had tevens tot gevolg dat de 'stationswegen', die vanuit de dorpen naar de treinstations waren aangelegd, werden afgesneden (Maarssen, Breukelen, Nieuwersluis). Aanvankelijk werden hier veerponten of draaibruggen gemaakt, zodat in de jaren 30 van de 20e eeuw deze uitvalswegen een goede vestigingslocatie voor forenzen vormden.

Al gauw voldeed het relatief smalle kanaal niet meer, in 1931 werd daarom besloten om het Merwedekanaal te verbreden en om te bouwen tot 'Amsterdam-Rijnkanaal'. Vanwege de oorlogsomstandigheden was het Amsterdam-Rijnkanaal pas in 1952 geheel gereed. Het kanaal is daarna nog enkele malen verbreed. De Vecht verloor hierdoor haar functie als voornaamste transportweg. De nieuwe verbindingen vergrootten in belangrijke mate de toegankelijkheid van het gebied en vormden de voornaamste vesting-plaatsen voor industrie. De veerponten werden vervangen door een beperkt aantal bruggen (Maarssen, Breukelen, Loenersloot).

Jaagpad

Langs vrijwel de hele route Utrecht - Amsterdam lag direct langs de waterweg een jaagpad: soms op de linker oever, de andere keer op de rechter oever. Omstreeks 1600 werd het jaagpad tussen Utrecht en Breukelen aangelegd als zandpad aan de oostzijde van de Vecht. In 1626 volgt een contract tussen Holland en Utrecht over de verlenging van het jaagpad vanaf Breukelen over Nieuwersluis langs de Nieuwe Wetering naar de rivier de Angstel naar de kernen Loenersloot en Ouderkerk. Ten noorden van Nieuwersluis vervolgde het jaagpad op de westoever van de Vecht naar Loenen.

Opbouw en bebouwingsstructuur van het dorp

Het ontstaan van Nieuwersluis heeft te maken met de vaartverbinding tussen Utrecht, Amsterdam en Muiden. In de 13e eeuw werd op last van de stad Utrecht een kanaaltje, de Stadswetering, gegraven tussen de Aa bij Ruwiel en de Vecht ten noorden van Breukelen. Bij ter Aa kwam een overlaadpunt. Deze nauwe verbinding voldeed niet meer met het toenemen van het handelsvolume in de 15e eeuw. Daarom besloot het stadsbestuur van Utrecht rond 1448 iets noordelijker een verbinding tussen Angstel en Vecht te graven: de Nieuwe Wetering. De Angstel werd vanaf de aansluiting aanmerkelijk verbreed. Deze vaart bekortte de route van Utrecht naar Amsterdam. Wegens het peilverschil tussen Angstel en Vecht, werd aan de Vechtkant een schutsluis gelegd, eigendom van de stad Utrecht. De



sluis werd in 1527 vervangen door opreekbare houten schutten en in 1610 nog een keer door sluisdeuren.

Nieuwersluis is gegroeid nabij de schutsluis en klapbrug die op het kruispunt van de Vecht met de Nieuwe Wetering is geplaatst en dankt zijn naam aan de schutsluis. Aannemelijk is dat bij de sluis een woningconcentratie kwam met een herberg, de latere Kampioen. Ten zuiden van de sluis ontstond een dijkdorpje. Komende vanuit Utrecht kon men westwaarts naar Amsterdam en noordelijk naar Muiden. In de Late Middeleeuwen was er vooral sprake van kleine zeilschepen met turf, hout, dakpannen, bakstenen en personen.

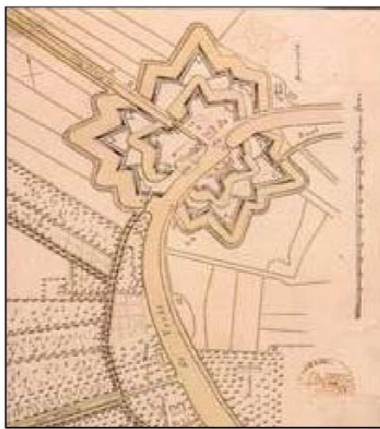
Vanaf de 17e eeuw deed de trekschuit haar intrede. Met de komst van trekvaartverbinding tussen Utrecht en Amsterdam in de 17e eeuw groeide het halverwege gelegen Nieuwersluis uit tot tussenstation voor reizigers en wisselplaats van personeel en paarden. Het verkeer over land nam ook toe. Na 1650 speelde deze verbinding een belangrijke rol in de ontwikkeling van buitenplaatsen langs de Vechoever, vooral ten zuiden van het dorp.

In het Rampjaar 1672 werden de eerste vestingwerken aangelegd, zoals de 'Starreschans' tussen Stadswetering, Heereweg en Vecht, ter plekke van de latere buitenplaats. In 1673 werd Nieuwersluis onderdeel van de Hollandse Waterlinie en werd het fort aangelegd. Het dorp werd in een militaire infrastructuur opgenomen. In de loop van de 18e en begin 19e eeuw werd het fort nog versterkt, het dorp veranderde nauwelijks.

Uit deze periode dateert ook het kerkje, dat omstreeks 1704 tot 'gemeenlandshuis' werd omgevormd (hoek Vecht en Nieuwe Wetering). In 1745-1746 werd de vesting vernieuwd, en uitgebreid waarbij enkele naastgelegen buitenplaatsen grond moesten inleveren.



Nieuwersluis 1762



Nieuwersluis 1790



Nieuwersluis 1789



Nieuwersluis 1866

Afb. 6: historisch kaartmateriaal Nieuwersluis (bron bestemmingsplan Nieuwersluis 2009)



Met de opening in 1820 van de Straatweg (Napoleontische Route Imperiale nr. 2 tussen Amsterdam en Parijs) werd ook de ontsluiting van Nieuwersluis over de weg verbeterd. Onderdeel van deze route is de N402 door Nieuwersluis. Door de aanleg van de weg nam de bebouwing tussen de westelijke Vechtdijk en de Vecht enorm toe. Bevoorrading van munitie, goederen en wapens van het fort vond plaats bij het arsenaal waar een aanlegsteiger de bebouwing onderbrak. Tegenover het dorp, in de lengteas van de Nieuwe Wetering, verscheen een grote kazerne met bijgebouwen. In 1846 bestond het dorp uit zeventien vrij grote huizen waarbij de herberg, later hotel de Kampioen, domineerde.

Na de komst van het spoor in 1843 verdween de trekschuit. Nieuwersluis kreeg een eigen station, dat bereikbaar was via het oude jaagpad langs de Nieuwe Wetering, dat werd omgedoopt tot Stationsweg. Het fort werd in 1849-1851 (torenfort) en 1880-1882 (bomvrije gebouwen) gemoderniseerd, waarbij zand werd verkregen uit de oostelijke oeverwal. De put die hierbij ten zuidoosten van het dorp ontstond werd later in gebruik genomen als zwemplas 'Zwemlust' (1933).

Huidig bebouwingsbeeld

Voor Nieuwersluis lijkt het of de tijd heeft stilgestaan. Er is in de 20e eeuw nauwelijks uitgebreid met uitzondering van een aantal rijtjes woningen langs de Stationsweg en 't Grachtje. De voormalige militaire functie bepaalt nog altijd grotendeels het beeld en de sfeer. Het ruimtelijke beeld wordt gekenmerkt door het contrast tussen het open, vlakke polderlandschap met de besloten parkachtige structuur van de dorpse bebouwing, de landgoederen, het fort en het kazernecomplex rond de oeverwal.

De open, laagliggende en onbebouwde polders rond het fort en het dorp worden aan de noord- en zuidzijde begrensd door singels en boscomplexen van de omringende buitenplaatsen Vreedenhoff, Rupelmonde, Sterreschans, Over Holland, Vijverhof en Middenhoek. Nieuwersluis en het omringende landschap vormen feitelijk een geheel. Deze samenhang heeft grote cultuurhistorische betekenis.

De bebouwing van Nieuwersluis wordt aan beide oevers omsloten door een oude vestinggracht. Aan de westoever is de loop van de gracht ten zuiden van de Nieuwe Wetering veranderd door de aanleg van een fort uit latere datum. Op deze oever ligt een dorpslint en een kleine uitbreiding. De bebouwing aan de westoever bestaat voornamelijk uit woningen met één of twee bouwlagen en een kap.

De lintbebouwing die langs een verspringende rooilijn aan de Rijksstraatweg en nabij de sluis staat, is gevarieerd en pandsgewijs opgebouwd, met de top-of langsgewel naar de straat. Er komen verschillende soorten kappen voor.

De panden aan de Vechtzijde hebben hun achtertuin aan de rivier. De achtergevels van panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht.

Aan de oostoever staan forse losse gebouwen in het groen. Een aantal gebouwen is van oorsprong militair, waaronder de huidige gevangenis.

3.2 Cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is in lagen aandacht voor de ligging van buitenplaatsen, defensie, bijzondere gebouwen, historische dorpskern / beschermd dorpsgezicht, bijzondere objecten en historische infrastructuur. De kaarten vormen een hulpmiddel om de bestemmingen en waarden correct op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weer te geven.

Op de historische kaart in hoofdstuk 1 zijn reeds verbeeld het beschermd dorpsgezicht, het fort en militaire bebouwing, de verboden kringen en de nog bestaande houten bebouwing binnen de kringen.



Hieronder is uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart met de andere belangrijke waarden binnen of nabij het plangebied:

- historische dorpskern;
- buitenplaatsen (en zichtrelaties);
- bijzondere gebouwen gekoppeld aan het ontstaan van het dorp, zoals boerderijen, scholen, kazerne/gevangenis, pakhuizen en hooibergen;
- historisch water en drie sluizen (een damsluis, schutsluis en inundatiesluis).

Voor een beschrijving van de waarden en elementen wordt verwezen naar de cultuurhistorische waardenkaart en bijbehorende toelichting. Ook voor de legenda bij onderstaande uitsneden (kaart 7 t/m 10) is de kaart digitaal te raadplegen (kaarten.stichtsevecht.nl).



Afb. 7: bron cultuurhistorische waardenkaart gemeente Stichtse Vecht

Op de Cultuurhistorische waardenkaart staat ook een laag met themakaarten. Hierop staan landschapstypen, monument, verdwenen elementen en groenstructuur en -elementen.

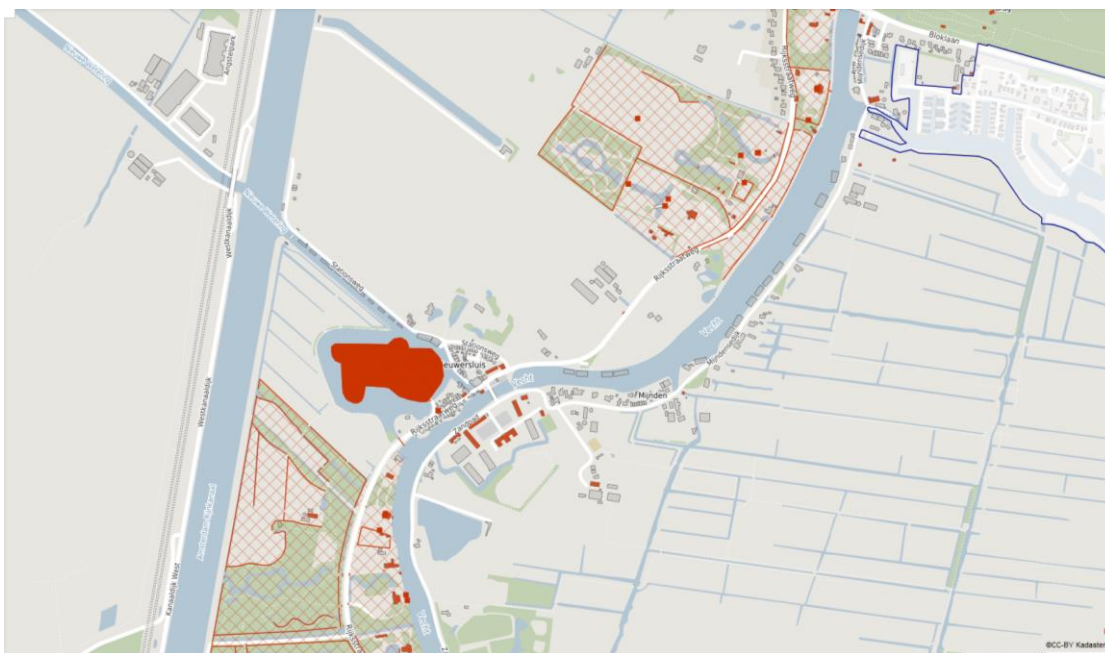
Themakaart landschapstypen

Voor het plangebied zijn drie landschapstypen kenmerkend:

- aan weerszijden van de Vecht oeverwal-landschap (hoger gelegen dan omliggend gebied);
- in het gebied ten westen van Nieuwersluis vroege veenweideontginning;
- in het gebied ten oosten van Nieuwersluis cope-ontginningen. Dat zijn agrarische veenontginningen, gebieden die in opdracht van de graven van Holland en de bisschoppen van Utrecht in de periode 950-1300 zijn ontgonnen. De kavels hebben vaste afmetingen en zijn op de kaart goed te herkennen. Ze zijn begrensd door wegen en waterlopen, vaak met houtkaden.



Themakaart monumenten

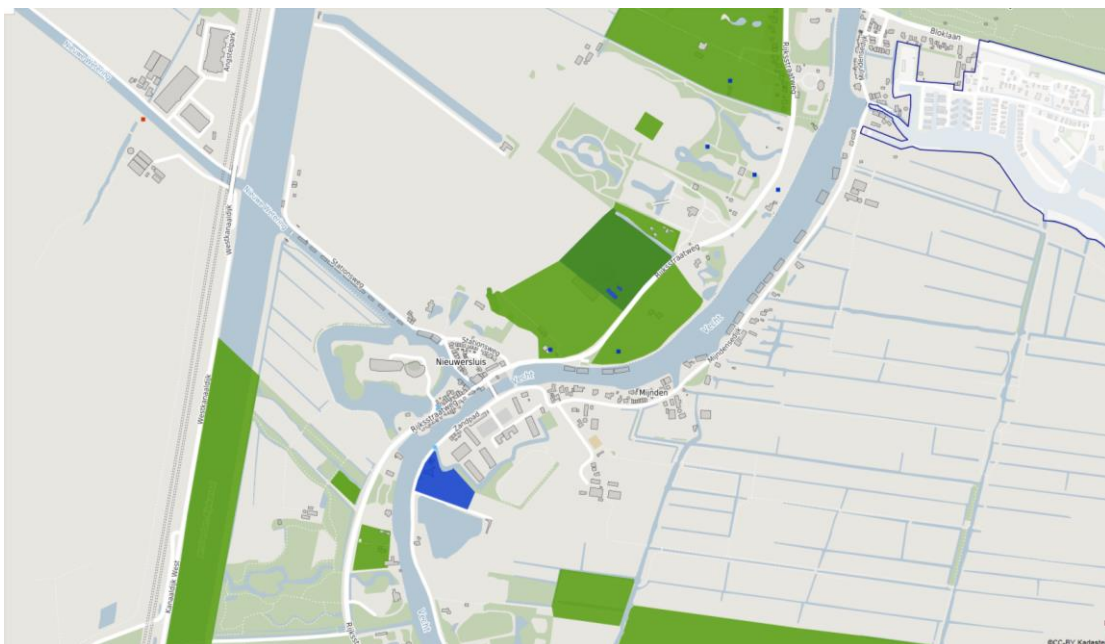


Afb. 8: overzicht monumenten in en rondom Nieuwersluis

Themakaart verdwenen elementen

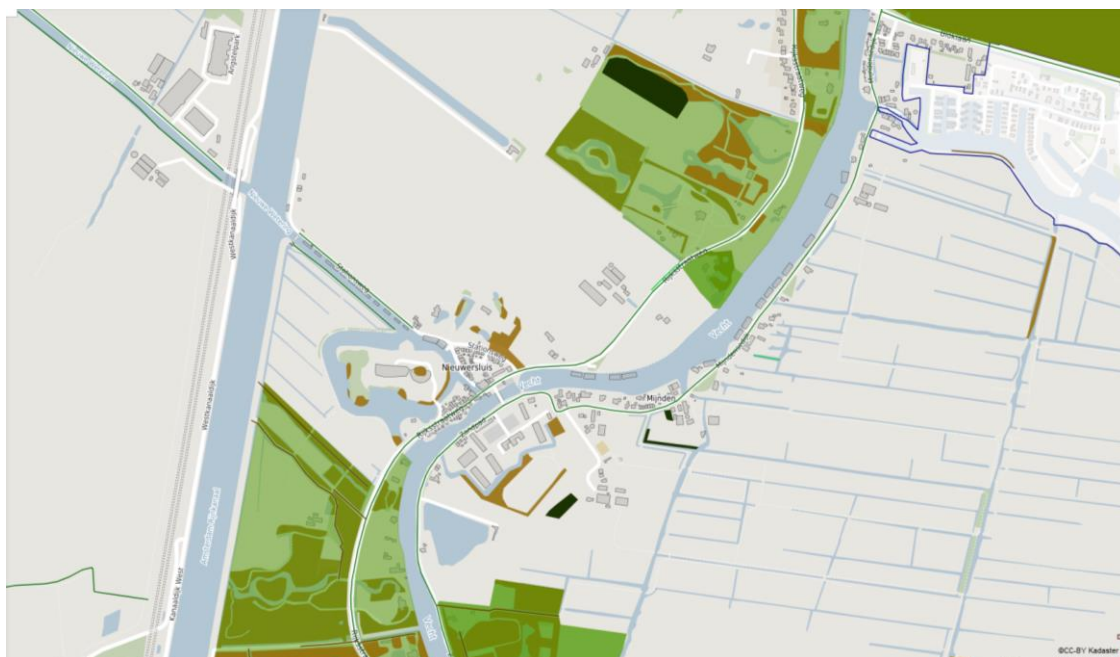
Langs de Vechoevers stonden tot in de 20^e eeuw diverse steen- en panovens waar klei tot bakstenen en dakpannen gebakken werd. Afgekeurde dakpannen werden verwerkt in de beschoeiing van de rivieroeveren en op enkele buitenplaatsen in de beschoeiingen van grachten. Op veel plekken is dit verdwenen. Aan de rechteroever van de Vecht (net ten zuiden van het plangebied) is nog een pannenbeschoeiing aanwezig.

Verdwenen buitenplaatsen:



Afb. 9: verdwenen buitenplaatsen en fortwachterswoning





Afb. 10: overzicht kleine landschappelijke elementen, boomgaard, historische groenstructuren langs wegen

3.3 Monumenten en karakteristieke panden

Binnen Stichtse Vecht zijn 792 rijksmonumenten. Daarvan liggen er 89 in het gebied Nieuwersluis (bron cultureelerfgoed.nl/monumentenregister). Via het monumentenbeleid zijn die panden beschermd en hoeft er geen regeling opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Overzicht rijksmonumenten binnen het plangebied Nieuwersluis per 1-1-2019:

Adres	Omschrijving	nummer
Nieuwersluis Rijksstraatweg 47	Ouderhoek, hek met twee bakstenen pijlers met natuurstenen eenvoudige bekroning in Nieuwersluis.	26115
Nieuwersluis, Stationsweg 1	Woonhuis met neorenaissance- en chaletstijlelementen, is in 1880 gebouwd als woning voor de opzichthebbende ingenieur bij de wijziging en verbetering van het fort Nieuwersluis in 1880-1882.	520408
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 41	Houten loods, quasi natuursteen geblokt Gebouw, 18 ^e eeuw.	26114
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 66	Pand met lijstgevel met rijk versierde ingangspartij met de wapens van Utrecht en Amsterdam en twee leeuwen Woonhuis.	26116
Nieuwersluis, Grachtje 1	Schutsluis in nieuwe wetering, voorzien van houten puntdeuren, oorspronkelijk uit de 16 ^e eeuw.	26090
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 31	Pand met bakstenen gevel met geblokte pilasters en rechte kroonlijst, boven de poort steen met jaartal 1793.	26113
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 9	Fort Nieuwersluis, in hoofdzaak 19 ^e -eeuws fort. Het complex FORT NIEUWERLUIS omvat de volgende onderdelen: - Het fort met aardwerken en gracht. - Toren, gebouw A. - Bomvrije kazerne, gebouw B	531453 531454 531455 531456 531457



	- Bomvrije remise C - Bomvrije remise D - Bomvrije remise E (Complexnummer: 531452)	531458
Nieuwersluis, Zandpad 6	Woonblok, gebouw H, bestaande uit vier onderofficierswoningen, in 1881 in sobere neorenaissancestijl gebouwd naar ontwerp van de Eerst Aanwezend Ingenieur der Genie te Naarden W.K.T. Egter en G.L. Kepper.	520371
Nieuwersluis, Zandpad 5	Willem III kazerne, 19 ^e eeuwse complex bestaande uit: - Koning Willem III-kazerne, gebouw A 2. - Pupillenschool, gebouw C 3. - Exercitieloods logiesgebouw, gebouw B 4. - Exercitieloods, gebouw D 5. - Ziekenbarak, gebouw I 6. - Onderofficierswoningen, gebouw H 7. - Directeurswoning, gebouw F (Complexnummer: 520365)	520366 520367 520368 520369 520370 520371 520372
Nieuwersluis, Zandpad 1	Directeurswoning bij de nabijgelegen pupillenschool van de voormalige Koning Willem III-kazerne uit 1878.	520372
Mijndensedijk 43 A	GEMAAL aan de oostzijde van de Mijndensedijk, in 1926 gebouwd in opdracht van het bestuur van het Waterschap Mijnden naar ontwerp van de architect H.A.J.F. Hissink.	520400
Mijndensedijk 57	"Landzicht", langhuisboerderij uit 1907.	520401

Lijst karakteristieke panden

Panden die niet beschermd zijn maar wel karakteristiek, worden wel in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om panden die door hun cultuurhistorische uitstraling of geschiedkundig belang van waarde zijn voor de omgeving. Zij geven aangezicht aan een kern of gebied. Gelet op deze waarden wil de gemeente niet dat ze zonder meer verloren kunnen gaan of gesloopt worden. **Daarom krijgen zij een bescherming via de regels in het bestemmingsplan.** Het gaat om het vastleggen van de contouren en elementen die karakteristiek zijn voor het betreffende pand en zijn omgeving en een sloopverbod zonder omgevingsvergunning.

Onderstaand een overzicht van alle karakteristieke panden binnen het plangebied per 1-1-2019:

Rijksstraatweg	27	bedrijvigheid	gevelpand	winkel/woonhuis	17e eeuw	17e eeuw
Rijksstraatweg	28	buitenplaats	bijgebouw	oranjerie	19-A	1801-1850
Rijksstraatweg Bistrotel 'r Amsterdammertje	35-37	bedrijvigheid	vrijstaand pand	herberg	1688	17e eeuw
Grachtje	5	Wonen	woning(en)	gevelpand	18e eeuw	18e eeuw
Rijksstraatweg	68	Wonen	vrijstaand pand	woning	1840	1801-1850
Rijksstraatweg Klein Ouderhoek	70	Wonen	vrijstaand pand	woning	1871	1851-1875
Stationsweg	5	Wonen	woning(en)	vrijstaand pand	1921	1901-1925
Rijksstraatweg	11	Wonen	vrijstaand pand	woning	19e eeuw	1801-1850
Rijksstraatweg	19	Wonen	woning(en)	gevelpand	1910	1901-1925
Rijksstraatweg	56	Wonen	woning(en)	vrijstaand pand	1884	1876-1900



Grachtje Rehoboth	12	religieus erfgoed	gebouw	school	1903	1901-1925
Rijksstraatweg Stigt-Rust	43-45	Wonen	woning(en)	vrijstaand pand	17e eeuw	17e eeuw
Rijksstraatweg	58	Wonen	woning(en)	arbeiders-woning(en)	19-d	1876-1900
Rijksstraatweg	39					
Rijksstraatweg	38					
Rijksstraatweg	42					
Rijksstraatweg	46					
Grachtje	4					
Grachtje	6					
Grachtje	8					

3.4 Archeologie

Gemeenten dienen bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Stichtse Vecht een **Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart**. Deze kaart is opgesteld in 2010 voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen en op 30 oktober 2012 geldend verklaard voor de gemeente Stichtse Vecht. In het bijbehorende rapport zijn het ontstaan van het (Vecht)landschap en de bewoningsgeschiedenis uitvoerig beschreven.

De beleidskaart stelt de gemeente in staat de archeologische waarden in de gemeente structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen (zie hieronder) voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep.

Het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis heeft een hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een onderzoeks-verplichting zoals opgenomen in de beleidskaart. Dit betekent niet dat ontwikkelingen per definitie niet mogelijk zijn. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens, dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

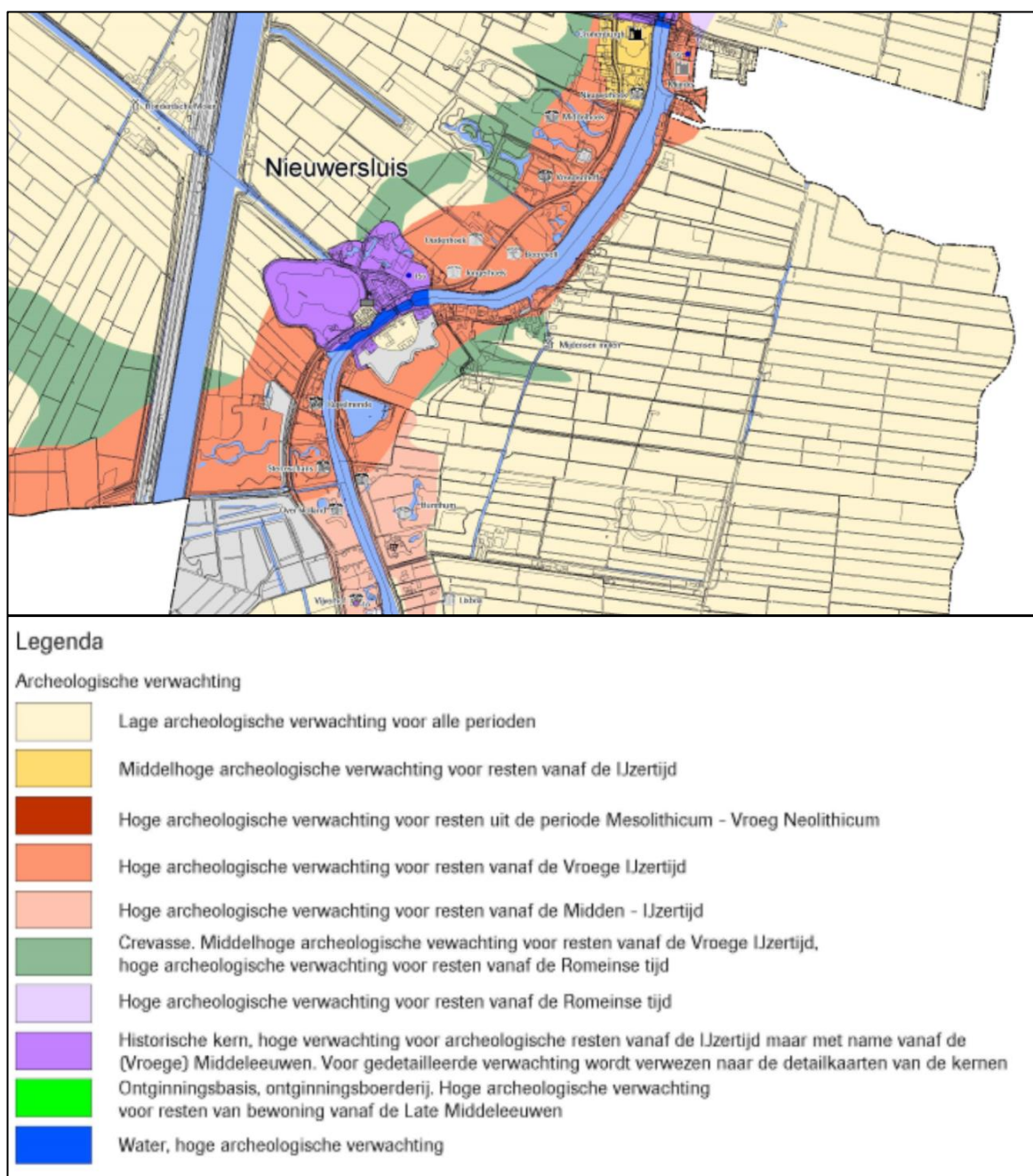
Planspecifiek

Verwachtingsmodellen

Hieronder zijn uitsneden van kaarten opgenomen die betrekking hebben op Nieuwersluis. Voor de detailkaart is, waar mogelijk, gebruik gemaakt van 17e-eeuws kaartmateriaal, een enkele kaart uit de 18e eeuw, maar vooral uit begin 19e eeuw (minuutplannen) en de Bonnekaarten. De historische kernen zijn op de verwachtingskaart aangegeven met een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Middeleeuwen.

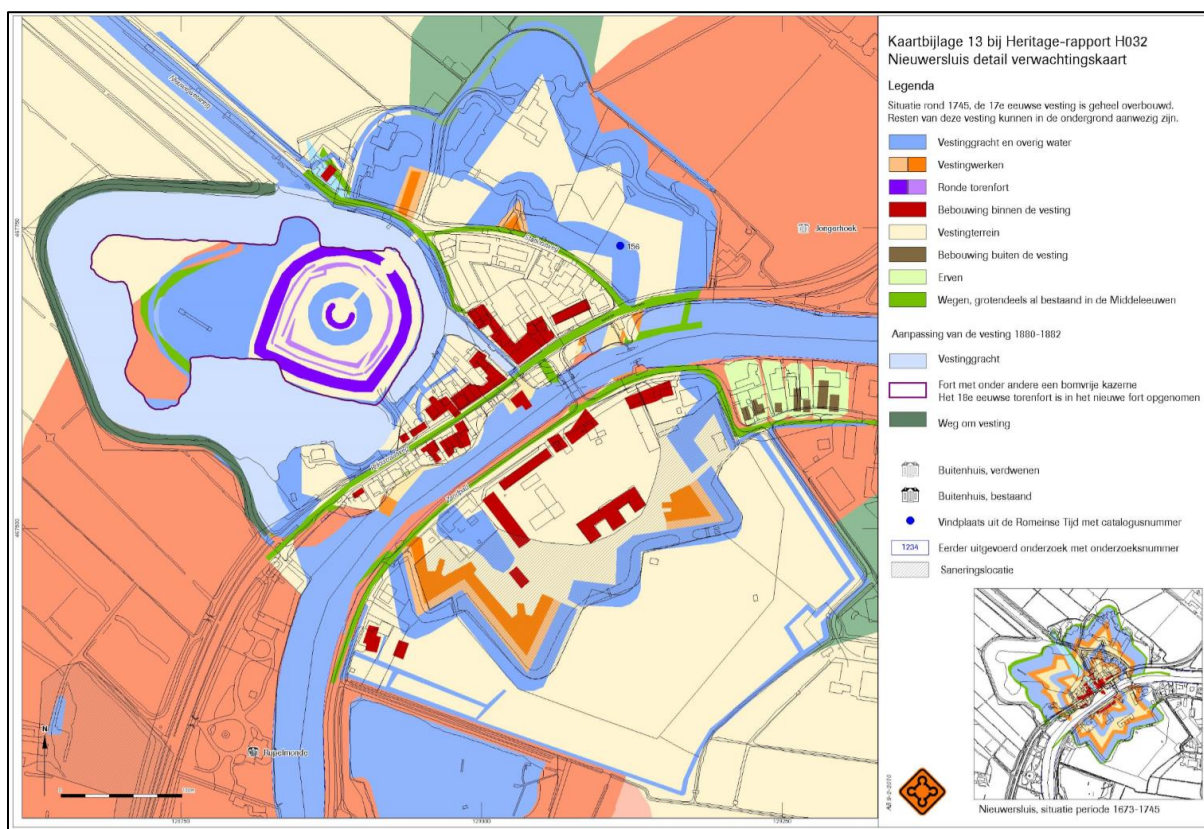
In het rapport is aan de hand van verwachtingsmodellen beargumenteerd op basis van welke gegevens er aan een bepaald gebied een specifieke archeologische verwachting is toegekend. Door middel van een dubbelbestemming wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor de te beschermen waarden.





Afb. 11: uitsnede kaartbijlage 4b bij Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht





Afb. 12: bron: kaartbijlage 13 bij Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht

Geen nader archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan

Deze constatering is voor de gemeente aanleiding om nader archeologisch onderzoek te eisen indien zich ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied voordoen. Aan de hand van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen (grootschalige) ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Mogelijkheden tot bodemingrepen zijn beperkt, en in principe beperkt tot locaties waar de grond al is geroerd. De mogelijkheden tot nieuwbouw betreffen uitsluitend vervangende nieuwbouw en beperkte nieuwbouw van bijgebouwen (tot maximaal 50 m², zie hieronder). De grond is hier ofwel al geroerd, ofwel de ingrepen zijn zo beperkt dat een archeologisch onderzoek niet redelijk en zinvol moet worden geacht.

Medingsplicht bij (toevals) vondsten

Voor een groot deel van het bestemmingsplangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Het kan daarom niet worden uitgesloten dat bij bodemingrepen, ook als deze beperkt van omvang zijn, archeologische vondsten worden gedaan. Op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet moeten deze bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Stichtse Vecht) worden gemeld. Ook voor archeologische (toevals)vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht.

Toelichting vrijstellingsgrenzen

Als eventueel ingrepen plaatsvinden die de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen overschrijden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Zones met een hoge verwachting

In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waaraan op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting is gegeven, anderzijds



gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten, maar waar dit deze vooralsnog niet heeft geleid tot het vastleggen van het gebied als AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart). Het gaat om pleistocene opduikingen, meandergordels (waaronder oeverwallen), crevassecomplexen, historische kernen, ontginningsassen en zones met blokverkaveling (de begrippen worden uitgelegd in het rapport behorend bij de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart).

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Er hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd voor ontwikkelingen waarvan het project een oppervlak heeft van:

- minder dan 50 m² (in de historische kernen);
- minder dan 100 m² (op de pleistocene opduikingen),
- of minder dan 500 m² (op de meandergordels en crevassecomplexen)
- en in de zone met blokverkaveling.

Deze vrijstellingsgrenzen scheppen ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen door bijvoorbeeld particulieren, maar waarborgen tevens het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden en informatie wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn.

Zones met een middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn.

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 1000 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze vrijstellingsgrens schept ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen door bijvoorbeeld particulieren, maar waarborgen tevens het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden en informatie wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn.

Zones met een lage verwachting

Op de kaart hebben de komgebieden een lage archeologische verwachting gekregen, alsmede het stedelijk gebied dat na 1960 is ontwikkeld. Aanvullend onderzoek wordt alleen aanbevolen indien er sprake is van grootschalige ontwikkelingen of ingrepen. De vrijstellingsgrenzen daarvoor zijn beschreven in het rapport behorend bij de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.



4. Milieutechnische haalbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk Kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.

In de **VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering** is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de **Wet milieubeheer**.

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op bovengenoemde VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en horeca

Binnen het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd met diverse activiteiten en bijbehorende milieucategorieën. De inventarisatie heeft plaatsgevonden op basis van de bij de Omgevingsdienst regio Utrecht bekende gegevens.



naam	adres	sbi-code 2008	omschrijving	milieu- categorie	richt- afstand (m) ¹	afstand (m) ²
agrarisch						
Van Engen	Rijksstraatweg 47	0141	Rundveehouderij en schapen	3.1	30 ³	80
Van Selm	Mijndensedijk 51	0141	Rundveehouderij en schapen	3.1	30 ⁴	20
Van Dijk	Mijndensedijk 57	0141	Rundveehouderij en schapen	3.1	30 ⁵	30
horeca						
Hotel-restaurant Bistrotel 't Amsterdammertje	Rijkstraatweg 35-35a	5510/ 561	Hotel en restaurant	1	10	0
Landhuis Logies Ouderhoek	Rijksstraatweg 68	5510	Logies	1	10	> 10
overig						
Zwembad Zwemlust	Zandpad 15	931-2	Zwembad openlucht	4.1	200	15
Penitentiaire inrichting	Zandpad 3	84232	Woon/ kantoorgebouw	1	10	10
Doornenbal & de Roos	Rijksstraatweg 39-41	33123	Landbouw- mechanisatie	3.1	50	5
Ariadne Sloepverhuur	Mijndensedijk 34-36	7712/ 7739	Verhuur, onderhoud, stalling	3.1	50	<< 50

Voor het natuurbad Zwemlust geldt een richtafstand van 200 meter. Op korte afstand van het zwembad liggen twee woningen. Deze woningen liggen op meer dan 100 meter afstand van het drukste gedeelte van dit zwembad. Het gaat hier om een bestaande situatie, zodat dit geen beperking geeft voor gebruik van het zwembad. Het zwembad moet voldoen aan de eisen in het Activiteitenbesluit. Binnen de richtafstand worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Hotel-restaurant Bistrotel 't Amsterdammertje aan de Rijksstraatweg 35 en het terras langs de Vecht zijn bestemd voor Horeca conform het huidige en vergunde gebruik. De regels zijn aangepast aan de gemeentelijke standaard. Inhoudelijk zijn de regels niet gewijzigd. Er zijn geen andere vormen van horeca toegestaan die nu ook niet toegestaan zijn. Bij het hotel-restaurant wordt het bestaande terras conform de meest recente omgevingsvergunning opgenomen in dit bestemmingsplan. Aanpandig is er een woning van derden. Dit is een reeds bestaande situatie die niet verandert. Het hotel-restaurant moet aan de eisen in het Activiteitenbesluit voldoen.

Nabij Stationsweg 3 zit een gasdrukregelstation en op de Stationsweg (5 en ongenummerd), Zandpad 9 en Rijkstraatweg 7a zitten rioolgemaal. Het gaat om bestaande installaties. Binnen de richtafstand van 10 meter worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De **Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)** vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. In het plangebied liggen drie veehouderijen. Het gaat om melkrundveehouderijen waar ook schapen worden gehouden. Op basis van de begripsomschrijving

¹ op basis van rustig gebied

² Indicatieve afstand tot bouwblok

³ Afstand geur op grond van geurverordening is 25 meter; afstand geluid bepalend

⁴ Afstand geur op grond van geurverordening is 25 meter; afstand geluid bepalend

⁵ Afstand geur op grond van geurverordening is 25 meter; afstand geluid bepalend



van agrarisch bedrijf zijn geen intensieve veehouderijen mogelijk. Gezien de ligging en de aard van de veehouderijen is geen sprake van cumulatieve geurbelasting. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt of bouwblokken vergroot. Dit geeft dus geen belemmeringen voor de veehouderijen of effecten op omliggende bestaande woningen.

4.2 Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is het aspect wegverkeerslawaaï, en voor de westelijke zone het aspect railverkeerslawaaï van toepassing. Binnen het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen.

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat en een zonebreedte van 350 meter bij 3 rijbanen of meer. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat, een zonebreedte van 400 meter indien de weg 3 of 4 rijbanen bevat en een zonebreedte van 600 meter bij 5 rijbanen of meer.

Wegverkeer

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen ondoeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoet, kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook gelden voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen andere maximale ontheffingswaarden. Indien hogere waarden worden verleend moeten wel gevelweringsmaatregelen worden genomen om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit te voldoen.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone en hoeven daardoor niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Rijsstraatweg (N402). Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van de rijksweg A2. Alhoewel het plangebied niet in de zone van de A2 ligt, is deze weg



akoestisch wel relevant. Voor de delen van het plangebied buiten de komgrens gelegen bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB bij het toestaan van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt, buiten de komgrens, een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Binnen de komgrens is de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Voor vervangende nieuwbouw die niet leidt tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en waarbij het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toeneemt, gelden soepelere eisen. Binnen de komgrens geldt hiervoor een maximale ontheffingswaarde van 68 dB en buiten de komgrens een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Voor de bepaling van de komgrens is gebruik gemaakt van de komgrensgegevens van de Provincie Utrecht.

Ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen geldt voor het plangebied ten aanzien van nieuwe woningbouw een nulloptie. Wel biedt het bestemmingsplan ruimte voor vervangende nieuwbouw en functieverandering in relatie met de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling.

Gemeentelijk beleid

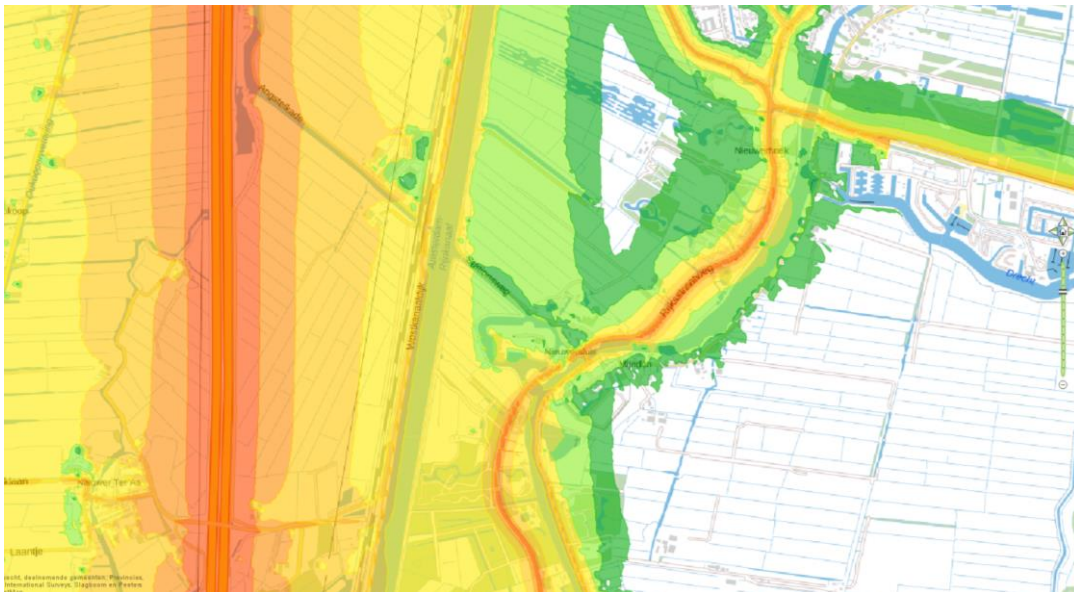
Als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsnotitie hogere waarden. Deze is te vinden op www.overheid.nl en op te vragen bij de gemeente of Omgevingsdienst.

Aandachtsgebiedenkaart wegverkeerslawaaï

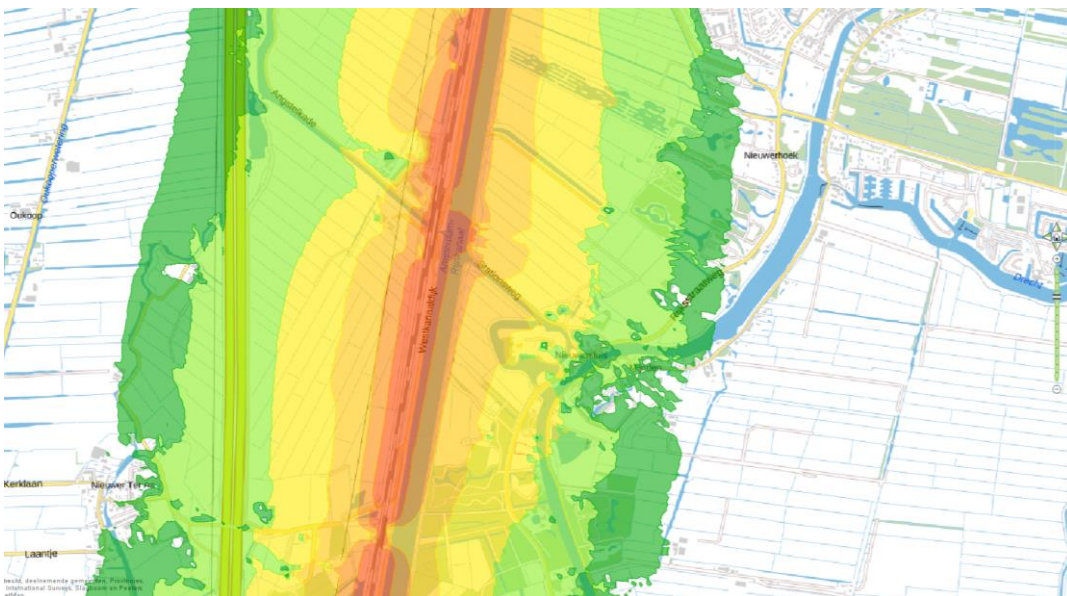
De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft voor het gebied van de gehele gemeente aandachtsgebiedenkaarten voor wegverkeer, railverkeer, gezoneerde industrieterreinen en stiltegebieden opgesteld. Een aandachtsgebiedenkaart is bedoeld om op een eenvoudige wijze inzicht te geven in hoeverre het aspect geluid beperkingen oplevert voor ruimtelijke planontwikkelingen met nieuwe geluidsgevoelige objecten.

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Indien in de toekomst dit wel wenselijk is, zal voor die betreffende ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan (omgevingsplan) nodig zijn, inclusief nader geluidsonderzoek vanwege overschrijding voorkeurswaarden. Uit de kaart blijkt namelijk dat in de nabijheid van de N402 en het Zandpad de geluidssituatie knellend is. De maximale ontheffingswaarde wordt hier mogelijk overschreden. Indien binnen deze zone planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is bij de start nader geluidsonderzoek nodig. Tussen het Zandpad en de A2 is de geluidssituatie zodanig dat de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid voorwaarden stellen die van invloed zijn op de planopzet. De voorkeurswaarde wordt overschreden, wat inhoudt dat hogere waarden benodigd zijn. De maximale ontheffingswaarde wordt waarschijnlijk niet overschreden. Ook hier is nader geluidsonderzoek nodig indien binnen deze zone planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Ten oosten van het Zandpad wordt de voorkeurswaarde waarschijnlijk niet overschreden en zal beperkt akoestisch onderzoek nodig zijn.





Figuur 1: Ligging plangebied in de aandachtsgebiedenkaart voor wegverkeerslawaaï 2030 (bron: geoloket Odru.nl). Rood is hoger dan 63 dB, donkergroen is 38-43 dB. De andere kleuren liggen binnen die range.



Figuur 2: Ligging plangebied in de aandachtsgebiedenkaart voor railverkeerslawaaï 2030 (bron: geoloket Odru.nl). Rood is hoger dan 63 dB, donkergroen is 38-43 dB. De andere kleuren liggen binnen die range.

Geluidbelasting spoorwegen

De zonebreedte langs een spoorweg wordt bepaald door de waarden van de geldende geluidproductieplafonds op referentiepunten (zie tabel).

Hoogte geluidproductieplafond

Kleiner dan 56 dB
 Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB
 Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB
 Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB
 Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB
 Gelijk aan of groter dan 74 dB

Breedte zone (in meters)

100
 200
 300
 600
 900
 1200



Net als bij wegverkeerslawaai moet binnen de geluidzone worden bepaald of een geluidgevoelige bestemming voldoet aan de voorkeurswaarde. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden en dienen hogere waarden te worden verleend. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde. Net als bij wegverkeerslawaai moet bij het verlenen van hogere waarden aan het gemeentelijk geluidbeleid worden voldaan.

Situatie plangebied

Voor woningen en geluidsgevoelige terreinen geldt een voorkeurswaarde van 55 dB. Voor andere geluidsgevoelige bestemmingen is de voorkeurswaarde 53 dB. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB voor geluidsgevoelige gebouwen en 63 dB voor geluidsgevoelige terreinen. Het westelijke gedeelte van het plangebied ligt op dit moment in de zone van het spoor. Aangezien de zone afhankelijk is van de gpp-waarde (geluidsproductie plafond), zou dit in de toekomst kunnen wijzigen als Prorail besluit de gpp's te wijzigen. Binnen de zone van het spoor wordt de voorkeurswaarde overschreden in de westelijke helft van het plangebied. Bij het toestaan van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zullen hier hogere waarden voor moeten worden verleend. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

4.3 Lucht

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (NIBM), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³. Via de NIBM-tool kan de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit worden vastgesteld. De NIBM-tool is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd.

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.



Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Grenswaarden			
	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Omdat daarop niet hoeft te worden getoetst zijn ze niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Evenzo wordt hierbij meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

De GGD hanteert een zogenaamde gezondheidseffectscreening (GES), een screeningsmethode om de blootstelling aan diverse milieuaspecten met verschillende gezondheidseffecten, ook onder grenswaarden, gezondheidkundig te kunnen beoordelen. De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof vanaf een bepaalde drempel waarin aantoonbare gezondheidsklachten kunnen voorkomen

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn weergegeven in tabel 1. De advieswaarde van de WHO voor fijn stof is eveneens opgenomen. De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden en zijn dus niet opgenomen in onderstaande tabel.

Stof	Type Norm	Wettelijke grenswaarde	WHO-advieswaarde	Max. overschrijdingen per jaar
		Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde	40	-	
	uurgemiddelde	200	-	18
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde	40	20	
	daggemiddelde	50	-	35
Fijner stof ($\text{PM}_{2,5}$)	jaargemiddelde	25	10	
		20*	-	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

* = indicatieve grenswaarde (EU)

Achtergrondinformatie luchtverontreinigende stoffen

Stikstofdioxide (NO_2)

Een concentratie tot 10 microgram per kuub voor stikstofdioxide wordt door de landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving - 2018) bestempeld als zijnde



milieugezondheidskwaliteit goed. Boven de 20 microgram wordt de kwaliteit als matig bestempeld en boven de 30 microgram onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 40 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Fijn stof (PM₁₀)

Fijn stof draagt volgens de huidige inzichten bij aan ruim 75% van alle ziektelast van milieufactoren. Daarnaast is van fijn stof bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per kuub. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 20 microgram per m³. Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijn stof wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt daar dus aanzienlijk boven.

Fijner stof (PM_{2,5})

Fijner stof (PM_{2,5}) is een belangrijke schadelijke component van fijn stof. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 10 microgram per m³. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub voor fijner stof wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 25 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Elementair koolstof (roet)

Elementair koolstof is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties. Als vuistregel wordt op dit moment voor het gezondheidseffect 6 maanden "levensjaar" winst per microgram/kuub verlaagde EC concentraties gehanteerd (Commissie voor de milieueffectrapportage).

De gehanteerde advieswaarden van WHO en GGD ligt aanzienlijk lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Besluit gevoelige bestemmingen

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.

Situatie plangebied

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor het jaar 2015 berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 4.00. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in figuren 3 t/m 9.



Planspecifiek

Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide voor 2015 uitkomt op maximaal 22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor 2025 maximaal op 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De landelijke GGD classificeert de luchtkwaliteit voor NO_2 voor 2015 als zijnde matig, en 2025 als vrij matig, maar de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 wordt niet overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m^3 wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m^3 uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m^3 , wat betekent dat voor het plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan voor de jaren 2015 en 2025.

Voor fijn stof (PM_{10}) bedraagt de concentratie voor 2015 maximaal 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor 2025 maximaal op 22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook hier wordt de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 niet overschreden voor zowel het jaar 2015 als 2025. Aan de WHO-advieswaarde van 20 microgram per m^3 wordt niet voldaan. De landelijke GGD beoordeelt de concentratie als zijnde onvoldoende.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van circa 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m^3 uitkomt in de jaren 2015 en 2025, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Uit figuur 3 blijkt dat de concentraties voor fijner stof ($\text{PM}_{2,5}$) in 2015 uitkomt op maximaal 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor 2025 maximaal op 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde (25 microgram per m^3). Aan de WHO-advieswaarde van 10 microgram per m^3 wordt niet voldaan. De landelijke GGD beoordeelt de concentratie in 2015 als zijnde zeer onvoldoende en 2025 als ruim onvoldoende.

Uit figuur 4 is te zien dat de concentratie elementair koolstof (EC) op maximaal 0,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uitkomt. EC is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties.

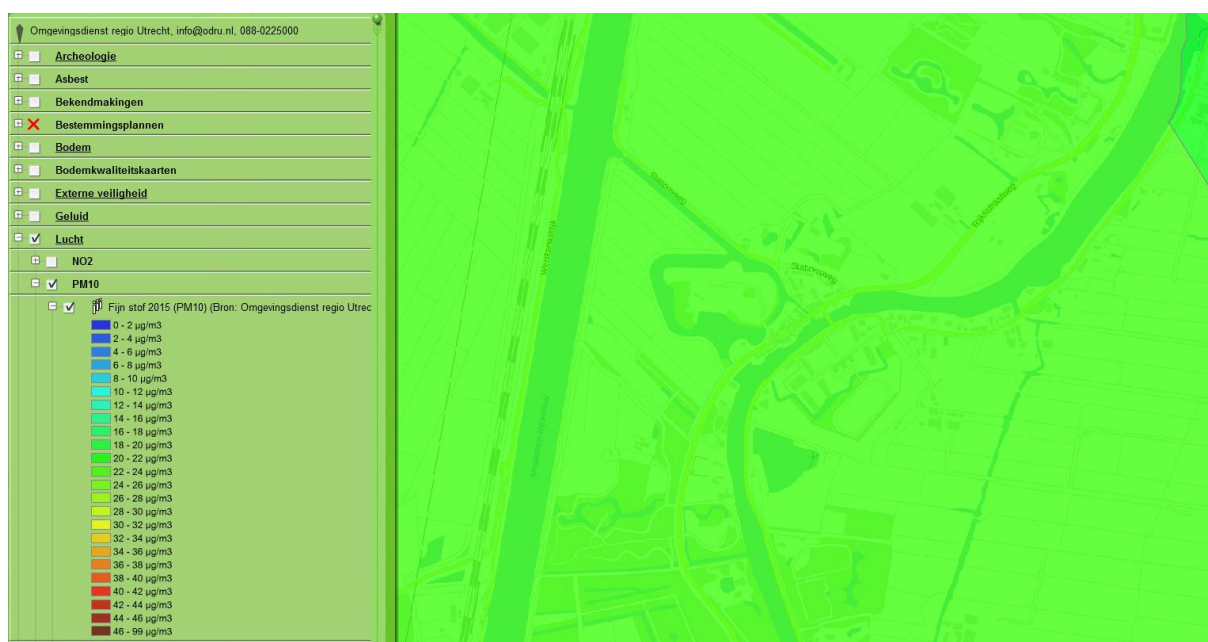
Voor het gehele plangebied worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) niet overschreden voor zowel het peiljaar 2015 als het peiljaar 2025. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevend kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat aan de WHO-advieswaarden voor fijn(er) stof, in peiljaar 2015 nog niet wordt voldaan. De toekomst prognose geeft aan dat voor PM_{10} de advieswaarden worden benaderd, en dat voor $\text{PM}_{2,5}$ de concentratie wel daalt maar nog boven de advieswaarde uitkomt. De landelijke GGD beoordeelt de luchtkwaliteit voor NO_2 als vrij matig, fijn stof als onvoldoende en fijner stof als ruim onvoldoende tot zeer onvoldoende. In de toekomst wordt NO_2 beoordeeld als redelijk tot vrij matig, fijn stof als zeer matig tot onvoldoende en fijner stof als ruim onvoldoende.



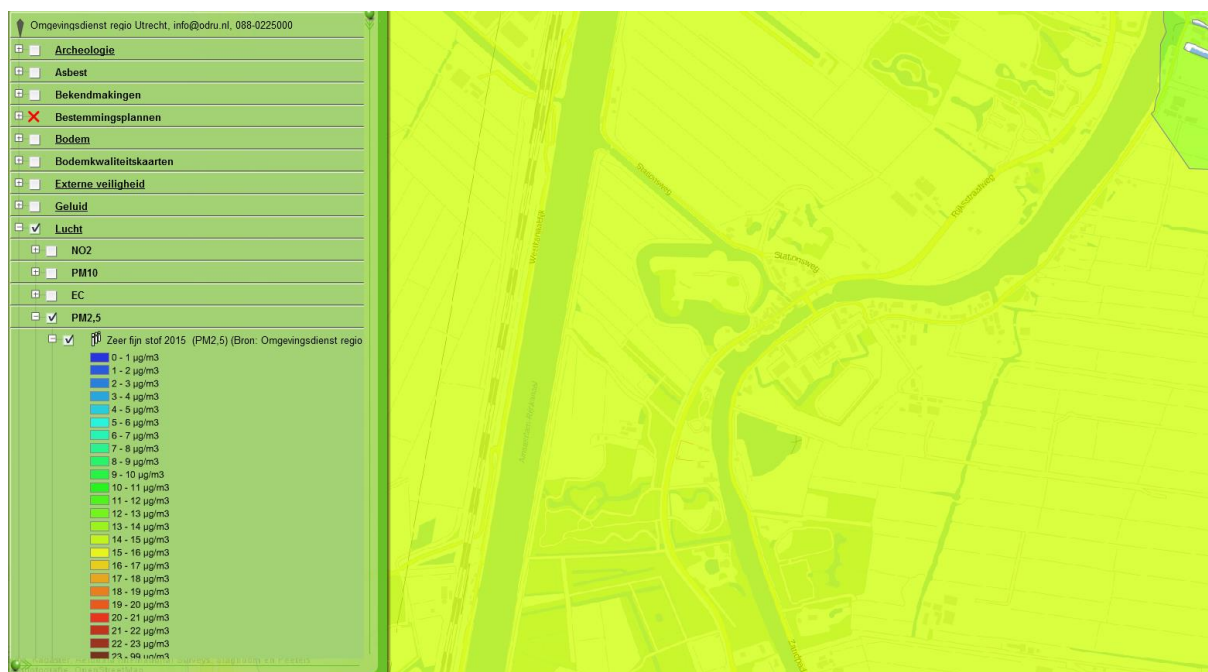


Figuur 3 – Concentraties stikstofdioxide in 2015 in het plangebied (18-22 microgram per m³)



Figuur 4 – Concentraties fijn stof (PM₁₀) in 2015 in het plangebied (22-24 microgram per m³)





Figuur 5 – Concentraties fijn stof ($PM_{2,5}$) in 2015 in het plangebied (14-15 microgram per m^3)

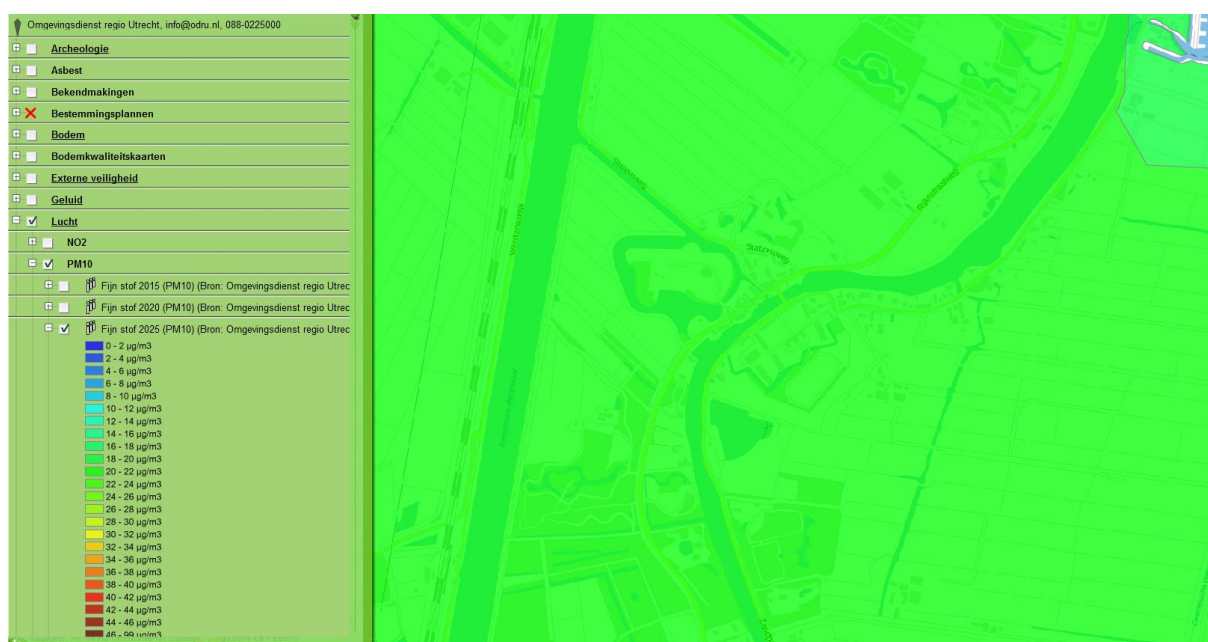


Figuur 6 – Concentraties elementair koolstof (EC) in 2015 in het plangebied (0-0,9 microgram per m^3)



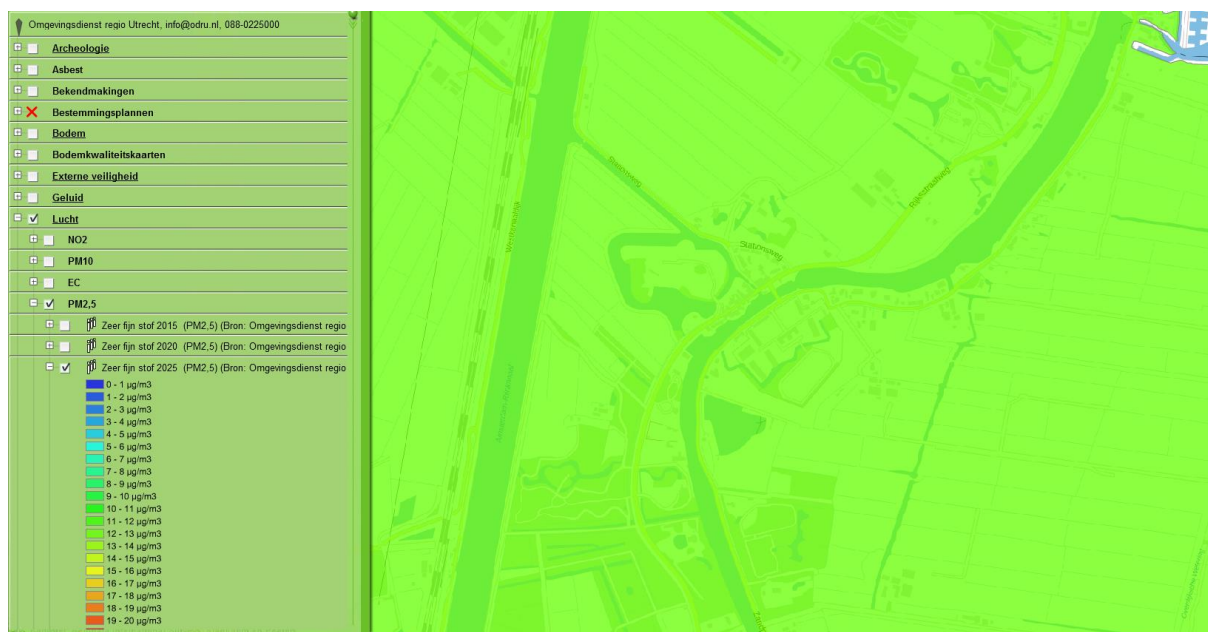


Figuur 7 – Concentraties stikstofdioxide in 2025 in het plangebied (12-16 microgram per m³)



Figuur 8 – Concentraties fijn stof (PM₁₀) in 2025 in het plangebied (20-22 microgram per m³)





Figuur 9 – Concentraties fijn stof ($PM_{2.5}$) in 2025 in het plangebied (12-13 microgram per m^3)

4.4 Bodem

Wettelijk Kader

Hoofddijnen bodem(sanerings)beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van de bodem en, ingeval van de aanwezigheid van bodemverontreiniging, hoe bodemgebruik en bodemkwaliteit optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbare risico oplevert voor mens en milieu. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen) zal bij de sanering, naast de milieuhygiënische aspecten, ook naar de kosteneffectiviteit van de saneringsmaatregelen worden gekeken. Uitgangspunt bij de aanpak van erfenisgevallen is dat de risico's beheersbaar worden en blijven.

Indien er geen sprake is van ontwikkelingen of indien er sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van: reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Als er sprake is van ontwikkelingen is het van belang om na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering vormt bij de beoogde ontwikkelingen. Onder ontwikkelingen kan hier verstaan worden: bouwen, aanleg van voorzieningen, infrastructuur e.d. Er kunnen hierbij verschillende wettelijke kaders aan de orde zijn. Bij bouwen is vaak de Woningwet van toepassing en bij grondverzet is vaak het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Bij een wijziging van de bestemming of functie van een terrein, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm qua blootstellingsrisico's inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).



Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)** met bijbehorende regelingen en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond.

Asbest

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbestinventarisatieresultaten betrokken worden.

Gemeentelijk bodembeleid

Het **Besluit bodemkwaliteit** vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit besluit is sinds 1 januari 2008 van kracht en stelt eisen aan de toepassing van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er landelijk vastgestelde Maximale Waarden bij toepassing van grond/bagger) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er Lokale Maximale Waarden vastgesteld door de gemeenteraad). Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsaneerwaarde bepaald door de geldende bodemfunctie (als geen bodemkwaliteitskaart is vastgesteld), dan wel door de achtergrondwaarde van een zone (ingeval er wel een bodemkwaliteitskaart is vastgesteld).

De RUD, die namens de provincie Utrecht bevoegd gezag is voor het beoordelen van saneringsplannen en BUS-meldingen, hanteert altijd de Bodemfunctieklassenkaart om de terugsaneerwaarde te bepalen. De Omgevingsdienst regio Utrecht vindt dit echter niet in alle gevallen logisch en hanteert bij het beoordelen van plannen voor de aanpak van niet-ernstige gevallen de bodemkwaliteitskaart (kaartlaag: Ontgravingskaart).

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2015 gebiedsspecifiek grondstromenbeleid met bijbehorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota Bodembeheer is het beleidskader beschreven en zijn de gebiedsspecifieke regels uitgewerkt. Op de bodemkwaliteitskaart zijn bodemkwaliteitszones onderscheiden op basis van bodemgebruik, bodemopbouw en bebouwingshistorie. Aan de hand van deze kaart kan de verwachte ontgravingskwaliteit van de grond worden bepaald en is te zien welke kwaliteitseisen gelden bij de toepassing.

Planspecifiek

Op de bodemkwaliteitskaart is per bodemkwaliteitszone de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld voor niet-bodemverdachte terreinen. Het onderhavig plangebied valt in meerdere bodemkwaliteitszones, waarvan de bodemkwaliteit verschilt. Voor de bovengrond betreft dit 'Achtergrondwaarde (AW2000)', 'Wonen' en 'Industrie'. Voor de ondergrond betreft dit 'Achtergrondwaarde (AW2000)' en 'Wonen'. Daar waar de bovengrond kwaliteit 'Industrie' heeft, heeft de ondergrond kwaliteit 'Wonen' en daar waar de bovengrond kwaliteit 'Wonen' of 'Achtergrondwaarde (AW2000)' heeft, heeft de ondergrond kwaliteit 'Achtergrondwaarde (AW2000)'



Lijst bekende bodemonderzoeken

- Stationsweg 24-26 Nieuwersluis: verkennend onderzoek NEN 5740 20-4-1994 en verkennend onderzoek 3-11-2000 NEN 5740;
- Rijksstraatweg 68 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 25-3-2003;
- Grachtje 14-24 Nieuwersluis: verkennend onderzoek NEN 5740 1-5-2004 en saneringsevaluatie 8-6-2006;
- Rijksstraatweg nabij 49 Nieuwersluis saneringsevaluatie 11-2-2015;
- Rijksstraatweg 39 Nieuwersluis: Historisch onderzoek 18-9-1997;
- Rijksstraatweg 35 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 23-6-1994 en Verkennend onderzoek NEN 5740 BOOT 15-12-1998;
- Rijksstraatweg 30 Nieuwersluis: Historisch onderzoek 28-11-1998 en Verkennend onderzoek NEN 5740 7-1-1999;
- Rijksstraatweg 13-17 Nieuwersluis, nader onderzoek 27-10-1988, saneringsplan 1-6-1989, saneringsevaluatie 1990, nazorrapportages 1990-1994, saneringsevaluatie 1-6-1995;
- Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis) Nieuwersluis, diverse onderzoeken 1992-2012, saneringsevaluatie 20-2-2013;
- Zandpad 17 Nieuwersluis: oriënterend onderzoek 1-1-1994;
- Zandpad 14 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 6-9-1996 en verkennend onderzoek NEN 5740 27-5-2005;
- Zandpad 3 Nieuwersluis: Nader onderzoek 24-10-1997, saneringsplan 18-3-1999 en saneringsevaluatie 26-4-2000;
- Mijndensedijk 76 Nieuwersluis: Nul- of eindsituatieonderzoek 5-2-1997 en Verkennend onderzoek NEN 5740 24-10-1997;
- Mijndensedijk 66-70 Nieuwersluis; meldingsformulier BUS saneringsplan 7-1-2015
- Mijndensedijk 64 Nieuwersluis: Naderonderzoek 28-6-1995;
- Mijndensedijk 59 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 27-2-2006;
- Mijndensedijk 57 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 28-4-1998;
- Mijndensedijk 55 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 2-7-2004 en briefrapport (historisch onderzoek 2-11-2004);
- Mijndensedijk 53 Nieuwersluis: Verkennende onderzoeken NEN 5740 28-12-2004, 22-7-2008, 29-8-2008 en 5-10-2009; aanvullend rapport 26-5-2009;
- Mijndensedijk 53 Nieuwersluis (stort): Vijf onderzoeken als NAVOS locatie 1-11-1999, 1-7-2003, 2-8-2006, 9-7-2009 en 1-12-2015;
- Mijndensedijk 53D Nieuwersluis: Verkennend onderzoek en aanvullen (water)bodem- en asbest bodemonderzoek 11-4-2016;
- Mijndensedijk 34-36 Nieuwersluis; oriënterend onderzoek 4-8-1997; saneringsplan 4-8-1997, saneringsevaluatie 13-12-1999 en saneringsplannen 5-2-2009 en 23-11-2011
- Baggerplan Vecht en zijwateren; 23 rapporten 2007-2018

Bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied

In onderstaande figuur wordt een globaal overzicht weergegeven van de bekende bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied. Gedempte sloten worden als bodemverdacht aangemerkt omdat de herkomst en aard van het slootdempingsmateriaal vaak niet bekend is. Naast gedempte sloten kunnen als meest voorkomende bodembedreigende activiteiten aangemerkt worden (voorbeeld): opslag van oliën, chemicaliën en afvalstoffen, ophogingen en aangebrachte verhardingsmaterialen.

Op diverse delen van het oostelijke gedeelte (aan beide zijden van de Vecht) van het plangebied is sprake geweest van boomgaarden. Die delen van het plangebied zijn dan verdacht op het vóórkomen van bestrijdingsmiddelen. Op het oostelijke gedeelte van het plangebied zijn een ophooglocatie en een stortplaats op land (niet gespecificeerd) aanwezig. Op het westelijke gedeelte zijn enkele



gedempte sloten aanwezig. Verder zijn er binnen het plangebied diverse verdachte locaties (bodembedreigende activiteiten) aanwezig. Zie overzichtskaart en lijsten van bodemonderzoeken en Wbb-locaties.

Verontreinigingslocaties

Op sommige locaties hebben de bodembedreigende activiteiten daadwerkelijk tot bodemverontreiniging geleid. Een overzicht van de bekende bodemverontreinigingsgevallen is opgenomen in onderstaande tabel. In de tabel is ook de gewenste vervolgactie aangegeven.

Tabel: Overzicht Wbb-locaties

Adres/locatiennaam	UT-code	
Nabij Rijksstraatweg 49 te Nieuwersluis	UT190400060	Grond sterk verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK); Sanering met BUS evaluatie d.d. 8-9-2015 uitgevoerd. Nadere informatie na te vragen bij RUD Utrecht
Rijksstraatweg 13-17 te Nieuwersluis	UT032900002	Saneringsevaluatie op 1 juni 1995. Betreft waarschijnlijk brandstoffen. Nadere informatie na te vragen bij RUD Utrecht
Zandpad 3 te Nieuwersluis	UT032900072	Grond sterk verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. Sanering (evaluatierapport d.d. 7-7-2005) door volledige verwijdering en aanvullen met multifunctionele grond. Saneringslocatie bestaat uit drie deellocaties. Deze drie deellocaties bevinden zich binnen een nazorglocatie. Waarschijnlijk betreft het passieve nazorg. Dit dient te worden nagegaan bij de RUD
Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis)	UT032900016	Grond sterk verontreinigd met lood, zink en PAK; waterbodem sterk verontreinigd met zink. Diverse onderzoeken, waaronder saneringsevaluatie in 1993 en evaluatie oliesanering in 2013. Navragen bij RUD
Mijndensedijk 66-70	UT190400059	Grond sterk verontreinigd met zware metalen door ophooglaag; BUS melding van 20-1-2015 goedgekeurd (leeflaagsanering met passieve nazorg). Geen gegevens betreffende uitgevoerde sanering. Navragen bij RUD
Mijndensedijk 64	UT032900048	Nader bodemonderzoek 28-6-1995; Status na te vragen bij RUD Utrecht
Mijndensedijk 34-36	UT032900040	Grond sterk verontreinigd met zware metalen (ophooglaag en slib) en minerale olie. Ingestemd met saneringsplannen in 1997 en 2012 en met wijziging op saneringsplan in 2016. Nadere informatie na te vragen bij RUD.
Mijndensedijk 53 (stort)	UT032900036	Betreft stortplaats van divers afval op land; Diverse onderzoeken uitgevoerd in 1999 – 2015. Geen saneringsplan en saneringsevaluatie bekend. Na te vragen bij RUD Utrecht
Rivier de Vecht	UT032900146	Uitvoeren actieve nazorg. Nadere informatie na te vragen bij RUD Utrecht



Fort Nieuwersluis

Voor de locatie van het fort zijn in het verleden drie bodemonderzoeken uitgevoerd aan de Rijksstraatweg 7b te Nieuwersluis (Fort Nieuwersluis). De resultaten van de drie bodemonderzoeken geven géén aanleiding voor verandering van het beeld van de bodemkwaliteit. De drie bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden op relatief kleine deellocaties binnen een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb). Bij het eerstgenoemde bodemonderzoek wordt de sterke verontreiniging in de grond met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) bevestigd, terwijl bij de andere twee bodemonderzoeken slechts lichte verontreinigingen zijn gemeten.

In de tabel “Overzicht Wbb-locaties” wordt verwezen naar de locatie aan de Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis). Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Rapport: “Verkennd bodemonderzoek Fort Nieuwersluis Ter plaatse van de toekomstige parkeervakken”, Tauw, kenmerk R001-1231724CYH-pws-V01-NL, d.d. 15 juli 2015;
- Rapport: “Verkennd bodemonderzoek Fort Nieuwersluis Tijdelijke parkeerplaats”, Tauw, kenmerk R001-1236086ESM-kmi-V01-NL, d.d. 18 januari 2016;
- Rapport: “Verkennd bodemonderzoek Fort Nieuwersluis”, Tauw, kenmerk R002-1231724IJO-hgm-V01-NL, d.d. 27 augustus 2015;

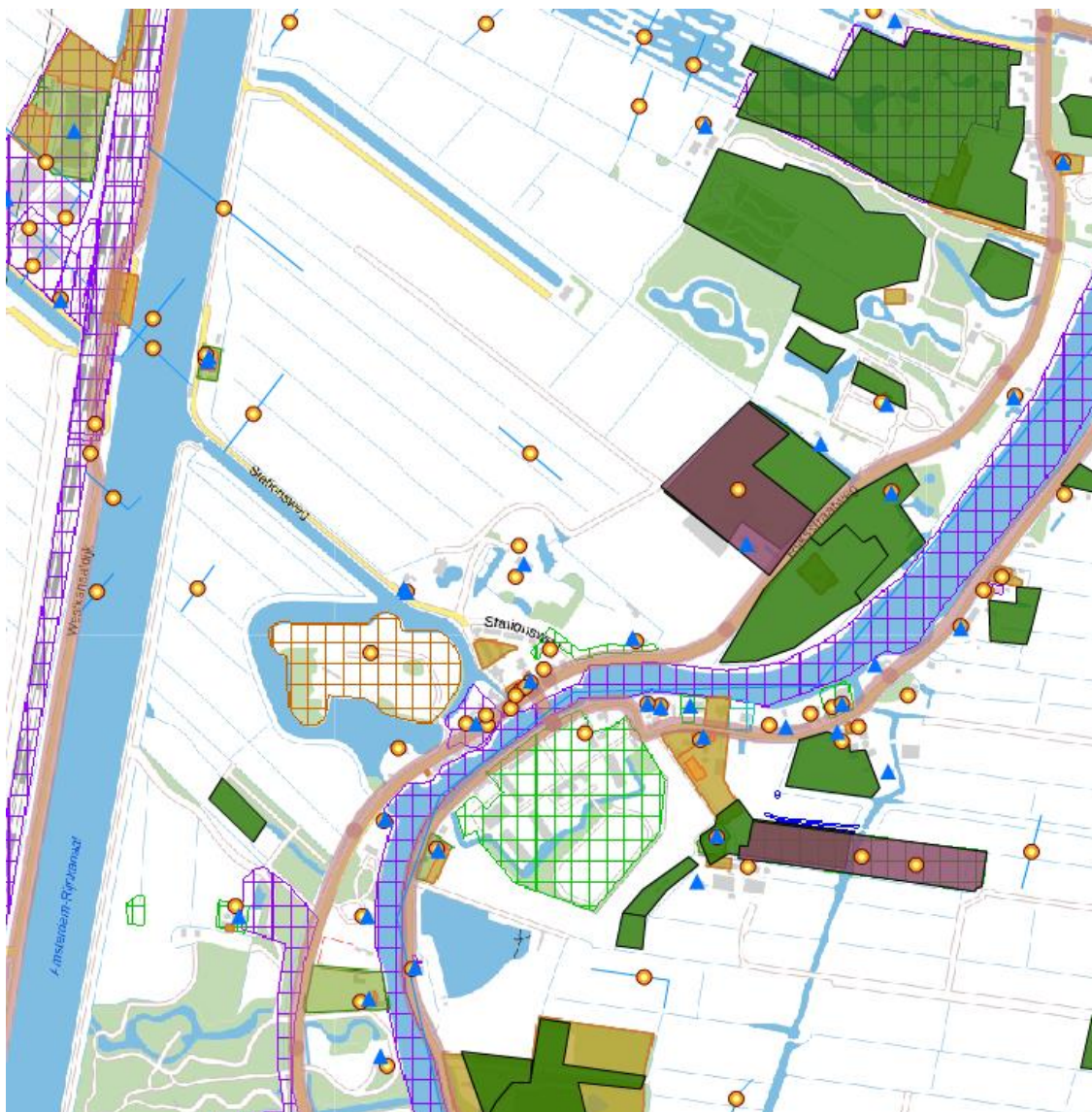
Planspecifiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied middels een bodemonderzoek de algemene bodemkwaliteit vast te stellen. De bodemkwaliteit binnen het plangebied varieert van klasse Achtergrondwaarde (AW 2000) tot klasse ‘Industrie’.

Op plaatsen waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden dient door middel van een bodemonderzoek vastgesteld te worden of de bodemkwaliteit voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling een belemmering vormt. Omdat de grond op veel plaatsen binnen het plangebied niet schoon is, zijn er maar beperkte hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond.

☒	Verdachte locaties
☒	 Ondergrondse tanks particulieren ZOU (Bron: Omgevingsdienst, 2015)
☒	 Tanks (Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, februari 2017)
☒	 Historisch Bodembestand, versie 3.1 (Bron: Provincie Utrecht)
☒	 Bomkraters (Bron: Omgevingsdienst, 2003)
☒	 Slootdempingen, Zeist (Bron: Omgevingsdienst, 2006)
☒	 Slootdempingen (lijnen) (Bron: Provincie Utrecht, 2006)
☒	 Dempingen/ophogingen (vlakken) (Bron: Provincie Utrecht, 2006)
☒	 Boomgaarden (Bron: Omgevingsdienst, 2016)
☒	 Verdachte wegebomen (Omgevingsdienst, 2016) Wegen meer dan 10.000 mvtgn/etmaal Wegen minder dan 10.000 mvtgn/etmaal
☒	Bodemonderzoeken ODRU
☒	 BodemONDERZOEKEN (Bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht, BIS)
☒	 BodemLOCATES (Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, BIS)
☒	Bodemonderzoeken RUD Utrecht
☒	 Wbb-locaties bij RUD Utrecht (Bron: RWS Leefomgeving/Bodem+)
☐	 Gegevens aanwezig, status onbekend
☐	 Saneringsactiviteit
☐	 Voldoende onderzocht/gesaneerd
☐	 Onderzoek uitvoeren
☐	 Historie bekend





Figuur 10: Overzicht bodemverdachte locaties (bron Omgevingsdienst regio Utrecht)

4.5 Externe veiligheid

Kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een



gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Er is sprake van het realiseren van een verantwoorde situatie, waarbij een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen tot het normaal maatschappelijk risico wordt gerekend.

Wet- en regelgeving

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het **Besluit externe veiligheid inrichtingen** (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven. In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

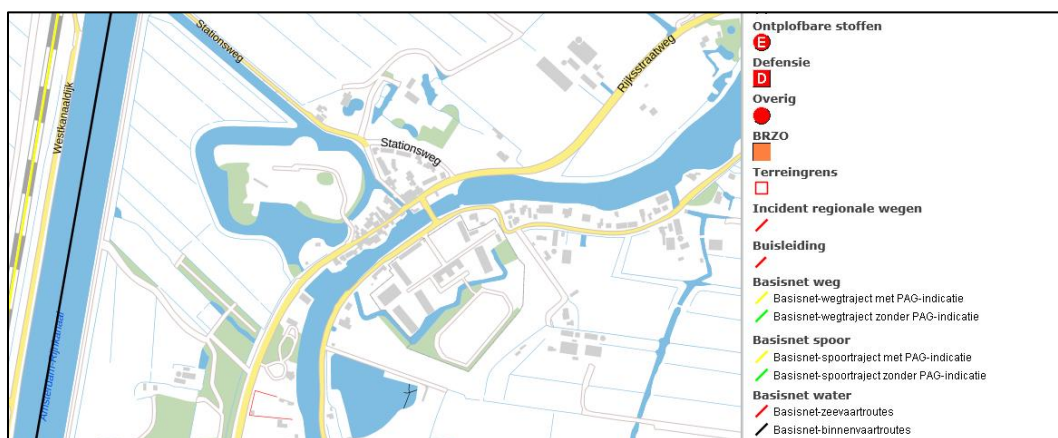
De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het **Besluit externe veiligheid transportroutes** (Bevt). In het Besluit zijn risiconormen opgenomen. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het **Besluit externe veiligheid buisleidingen** (AMvB Buisleidingen).

In de gemeente Stichtse Vecht is een **Omgevingsvisie Externe veiligheid** vastgesteld. In de deze visie staat beschreven op welke wijze verantwoording van externe veiligheidsrisico's in ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen plaatsvindt. De gevolgen van elektromagnetische straling worden zo veel als mogelijk beperkt met een beleidsadvies van VROM voor hoogspanningslijnen en door middel van het hanteren van blootstellingslimieten op grond van Europese regels voor antennes.

Planspecifiek

Algemeen

Een overzicht van eventuele risicobronnen in het plangebied is te vinden op de provinciale risicokaart.



Figuur 11 - Uitsnede provinciale risicokaart



Inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt deze bedrijven ook niet mogelijk. Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of het (groepsrisico) invloedgebied over het plangebied reikt. Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving in het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een overig veiligheidsrisico.

Propaantanks

Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Er kan reeds voldaan worden aan specifieke veiligheidswetgeving (in dit geval de afstanden volgens het Activiteitenbesluit). Er worden geen bestemmingen toegestaan die belemmeringen oproepen voor de veiligheidsafstanden van de propaantanks. Ruimtelijke regulering vanwege risico's is dan niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen

Wegen, spoorwegen en waterwegen met structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen liggen in de buurt van het plangebied. Zowel het Amsterdam Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol als de rijksweg A2 zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over gevoelige woonbestemmingen in het plan. Vanwege het transport van (zeer) brandbare stoffen over het Amsterdam Rijnkanaal en (zeer) toxische stoffen over de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol en rijksweg A2 is het plangebied wel gelegen binnen het (groepsrisico) invloedgebied van deze risicobronnen. In een enkel geval (bestemming aan de Stationsweg 26) bedraagt de afstand tot deze transportroutes minder dan 200 m. Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen zal dit plan niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een berekening van de hoogte van het groepsrisico is niet vereist (artikel 8 lid 2, Besluit externe veiligheid transportroutes). Een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid', alsmede het inwinnen van advies van de Veiligheidsregio hieromtrent, is wel vereist (artikel 7 en 9, Besluit externe veiligheid transportroutes).

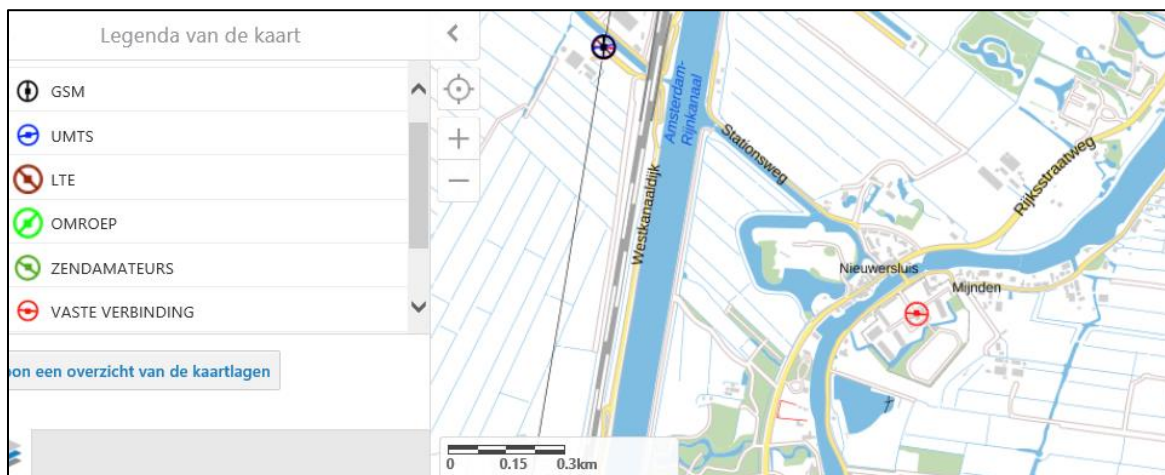
Gemeentelijke route voor transport van gevaarlijke stoffen

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze lopen niet door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer (in dit plan) wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van provinciale en gemeentelijke wegen niet noodzakelijk is. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt er geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het lokale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied ook geen buisleidingen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of het (groepsrisico) invloedgebied over het plangebied reikt.





Figuur 12: In het plangebied is een zendmast aanwezig (bron antenneregister.nl)

Elektromagnetische straling

Uit de gegevens op de website van het antenneregister (www.antenneregister.nl) blijkt dat in het plangebied een zendmast aanwezig is. Een straalverbinding, ook wel vaste verbinding of point-to-point-straalverbinding genoemd, is een communicatieverbinding die gebruikmaakt van radiogolven. Een vaste verbinding wordt altijd opgezet tussen twee vaste punten: een zend- en ontvangstantenne. Deze zijn bevestigd aan een mast of op een gebouw. Omroepen en providers maken vooral gebruik van deze verbindingen. In het bestemmingsplan is de vaste verbinding gelijk als in de bestaande situatie mogelijk gemaakt in de planregels. Er gelden geen overige randvoorwaarden of risico's die van toepassing zijn op het plan.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat bij de Veiligheidsregio om advies moet worden ingewonnen inzake de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol en rijksweg A2. De Veiligheidsregio heeft haar advies beschreven in de brief met kenmerk 52497 en d.d. 13-8-2019 aan de gemeente Stichtse Vecht. Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen ziet de Veiligheidsregio geen aanleiding te adviseren over eventuele aanvullende maatregelen op het thema 'bestrijdbaarheid'. Op het thema 'zelfredzaamheid' adviseert de Veiligheidsregio:

- In, in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, voorschriften op te nemen dat gebouwen waar mensen verblijven, indien uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, deze eenvoudig uit te schakelen is;
- In, in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, voorschriften op te nemen dat ten tijde van een plasbrand of (dreigende) BLEVE van het gebouw weggevlucht kan worden in de richting van de stralingsluwe zijde (veelal oostelijke richting) en dat aan de zijde van de risicobron zo weinig mogelijk glas wordt toegepast;
- Toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke scenario's en de handelsperspectieven daarbij.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



4.6 Ecologie

Juridisch kader

Voor het thema ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming ziet toe op bescherming van waardevolle gebieden met een nationaal of internationaal bijzondere natuur. De soortenbescherming ziet toe op het beschermen van planten en dieren. Deze bescherming geldt voor geheel Nederland en is niet gekoppeld aan beschermde natuurgebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Natura 2000-gebieden.

Ook gebieden die voorheen werden aangeduid als Ecologische hoofdstructuur vallen onder het NNN.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming krijgen.

De Wnb deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

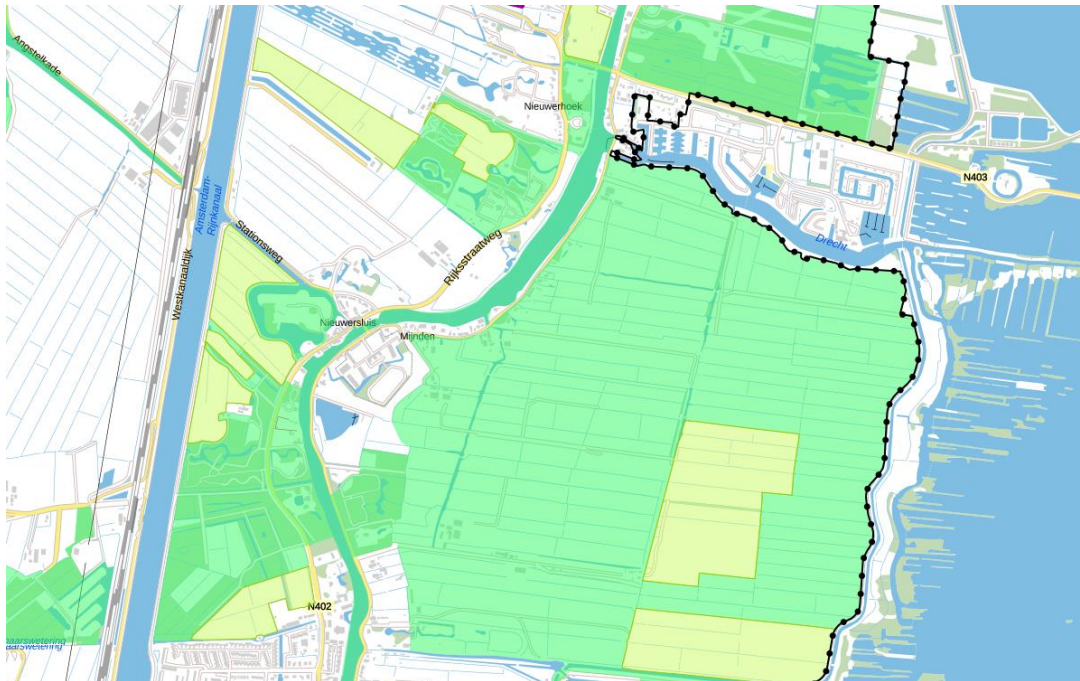
Situatie plangebied: bestaand gebruik

Bescherming Natura 2000-gebied

Hoofdstuk 2 van de Wnb heeft betrekking op Natura 2000-gebied. Circa 1,5 km van het plangebied liggen de als Natura-2000 gebied aangewezen Oostelijke Vechtplassen. In die zin is het relevant conform hoofdstuk 2 van de Wet (en meer specifiek artikelen 2.7 - 2.9) te bepalen of het voorliggend bestemmingsplan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Met andere woorden, maakt dit bestemmingsplan projecten of “andere handelingen” mogelijk die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen



hebben? Het voorliggend bestemmingsplan is echter consoliderend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een aantasting van beschermde gebieden als gevolg kunnen hebben. Dit is in lijn met het thans vigerende en tevens consoliderende bestemmingsplan uit 2009. Om die reden is uitgangspunt dat geen passende beoordeling nodig is om dit bestemmingsplan mogelijk te maken.



Figuur 13: Uitsnede PRV, hoofdstuk 5.4 (Natuur): donkergroen NNN-gebieden, lichtgroen gebieden Groene Contour

Natuurnetwerk Nederland en groene contour

Het plangebied ligt deels binnen het NNN en deels binnen de provinciale groene contour. Dit is weergegeven op de bijgevoegde uitsnede van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Er wordt geen wezenlijke nieuwe ontwikkelruimte mogelijk gemaakt binnen de begrenzing van het NNN, daarom kan aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN worden uitgesloten. De groene contour betreft (agrarische) gebieden waar de provincie de mogelijkheid open wil houden nieuwe natuur te ontwikkelen die deel gaat uitmaken van het NNN. In deze gebieden liggen kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken. De gebieden maken nog geen onderdeel uit van het NNN.

Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan kunnen negatieve effecten c.q. aantastingen van beschermde natuurwaarden worden uitgesloten. Het plan levert geen belemmeringen op voor de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurwaarden. Alle agrarische gebieden zijn in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als agrarisch met landschapswaarden en waar van toepassing voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Natuur Netwerk Nederland.

Soortenbescherming

In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, anders dan waar reeds een vergunning voor verstrekt is, die nadelige effecten kunnen inhouden voor eventueel aanwezig beschermde soorten.



Conclusie

Vanwege de consoliderende aard van het bestemmingsplan (er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die aantasting van beschermde gebieden of nadelige effect op eventueel aanwezige beschermde soorten kunnen hebben), is nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Voor het stroomgebied van de Vecht is het beleid van het Hoogheemraadschap van belang.

4.7.1. Europees en nationaal beleid

Europees

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het gemeenten betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

In de rijksnota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21) is als kernpunt aangegeven dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen



overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

4.7.2. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren.

Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het uitgangspunt van het Waterbeheerplan is meer ruimte voor water om steden en land in te richten, natuur te ontwikkelen en te recreëren. Andere uitgangspunten zijn samenwerken aan gezond en veilig water (dat ook voor volgende generaties beschikbaar is), water kunnen aan- en afvoeren én kunnen bergen en wateroverlast tegengaan.

Waterschapbeleid: Keur 2019

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond als in de grond. De uitvoering van de beheerstaken zijn in het plangebied door het Hoogheemraadschap AGV neergelegd bij Waternet. Dit is een zelfstandige beheersorganisatie.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) beschikt over een Keur, een Keurbesluit vrijstellingen, met daarin voorwaarden voor vrijstelling, en de Beleidsregel keurvergunningen, waarin de



vergunningsvoorwaarden staan waaraan activiteiten moeten voldoen die niet passen binnen de vrijstellingen uit het Keurbesluit vrijstellingen.

Overgangsbepalingen

In de overgangsbepalingen van de Keur is opgenomen dat voor werken, woonschepen en drijvende inrichtingen in, boven of onder wateren en/of de beschermingszones die aantoonbaar vóór 1 januari 2002 zijn aangebracht of afgemeerd op de betreffende locatie, in strijd met het bepaalde in deze Keur, wordt geacht vergunning te zijn verleend. De enige uitzondering op deze bepaling is wanneer het bestuur van oordeel is dat er een onacceptabele belemmering ontstaat voor het onderhoud of de aan- en afvoer van water, of voor het scheepvaartverkeer, of wanneer het object langs een rode oeverzone ligt.

De rode oeverzones, die nader zijn afgebakend in het 'Verkeersbesluit Vaarwegen AGV-1 2016' zijn overgenomen op de verbeelding en voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - rode oeverzone'. De meeste van deze rode oeverzones bevinden zich nabij bruggen en sluizen. Dit geldt ook voor de Nieuwe Wetering in Nieuwersluis. Ter plaatse is het innemen van ligplaatsen uitgesloten. Uiteraard mag er wel aangelegd worden aan speciaal daarvoor aangebrachte wachtsteigers.



Figuur 14: afbeelding rode - oeverzone

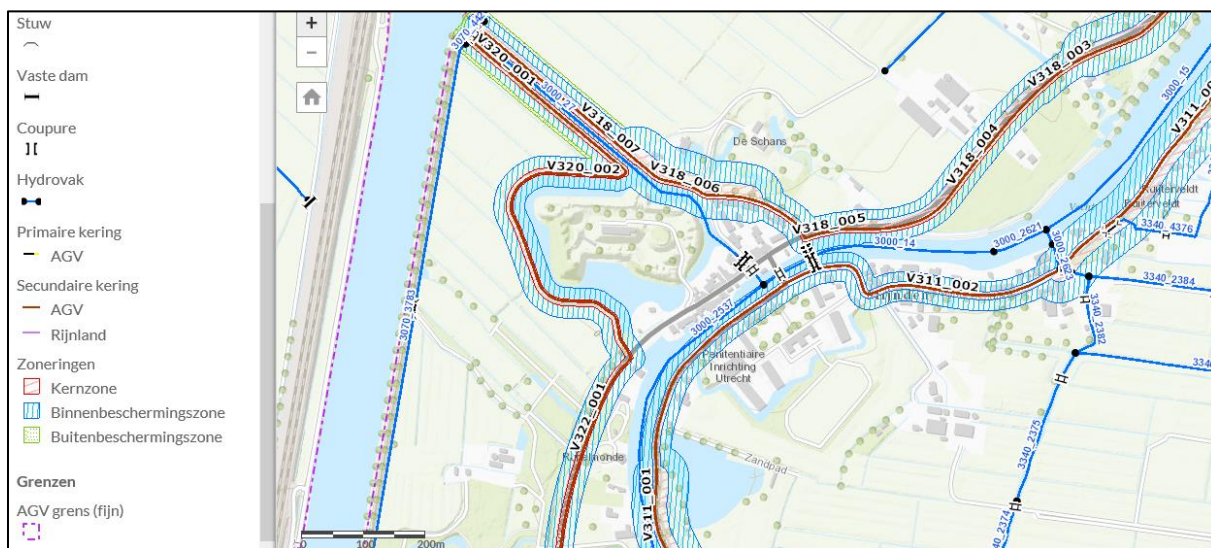
Onderhoudsplichtigen en onderhoudsverplichtingen in oppervlaktewaterlichamen

In artikel 2.22 van de Keur staat dat het hoogheemraadschap in principe verantwoordelijk is voor het op diepte houden (baggeren) en het vrijhouden van plantengroei (maaïen) van het stromingsprofiel van primaire wateren. In de praktijk onderhoudt het hoogheemraadschap vaak het gehele 'natte' profiel, voor zover gelegen beneden het hoogste streefpeil, inclusief het natte deel van natuurvriendelijke oevers. Maar niet onder woonschepen en steigers en dergelijke en ook niet in bredere en grotere wateren zoals havenbassins, plassen en vijvers. (Afwijkende) afspraken over het onderhoud van wateren binnen stedelijk gebied tussen gemeente en hoogheemraadschap worden doorgaans vastgelegd in een beheerovereenkomst en kunnen uiteindelijk worden vastgelegd in de legger. Binnen stedelijk gebied zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het schoon houden van de openbare ruimte. Daar hoort ook het water bij. Daarom is het verwijderen van vuil uit de primaire (niet particuliere) wateren in stedelijk gebied een taak van de gemeente. Dit geldt ook wanneer met een gemeente is afgesproken dat AGV het 'schouwonderhoud' overneemt. Het schouwonderhoud betreft immers geen dagelijks onderhoud, waaronder het verwijderen van vuil wél valt.



Het onderhoud van het water onder woonschepen en steigers, is een verantwoordelijkheid van de gerechtigde van de ligplaats. De verplichting van de gerechtigde heeft prioriteit boven de verplichting van het hoogheemraadschap: dus bijzonder vóór algemeen. De reden hiervoor is dat de ligplaats in gebruik is bij de gerechtigde daarvan. In artikel 2.24 en artikel 2.37 is opgenomen dat voor gerechtigden van ligplaatsen van woonschepen en drijvende inrichtingen specifieke onderhoudsverplichtingen gelden voor de ligplaats, waaronder uitdrukkelijk ook het water tussen wal en schip moet worden verstaan. Ook dit artikel bevat een algemene regeling die voor het gehele beheergebied van het hoogheemraadschap geldt.

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen specifieke bepalingen opgenomen over deze verplichtingen uit de Keur, anders dan dat altijd aan de bepalingen uit de Keur voldaan moet worden.



Figuur 15: uitsnede leggerkaart Amstel, Gooi en Vechtstreken

Verboden handelingen in en nabij waterkerende dijklichamen en oppervlaktewaterlichamen

Het is op basis van artikel 2.17 lid 1 tot en met 3 onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur in de kernzone, in de beschermingszone en in de buitenbeschermingszone van een waterkerend dijklichaam om:

- te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam;
- kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
- bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
- bodemonderzoek te verrichten;
- zich op te houden op door het bestuur aangegeven plaatsen, met uitzondering van rechthebbenden;
- explosiegevaarlijke stoffen of explosiegevaarlijke installaties te plaatsen, te hebben of te vervangen;
- bouwwerken of andere werken aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen;
- ligplaats te nemen, te meren of te ankeren, met een (woon)schip, drijvend voorwerp of drijvende inrichting.

Redenen voor dit verbod zijn het zo min mogelijk beperken van de doorstroming; en daarnaast water en oevers, en de ruimte onder en achter de steiger, zoveel mogelijk toegankelijk houden voor onderhoud en voor de bestrijding van calamiteiten, ook met behulp van vaartuigen. Het aanbrengen van steigers of afmeerpalen kan ook de waterkering verzwakken. Tenslotte speelt ook de ecologische



toestand van water en oever een belangrijke rol. Onderhoud van de steiger wordt niet gezien als een wijziging. Het vervangen van de hele steiger, of een gedeelte dat zich in het water bevindt, zoals een of meerdere palen van de steiger, wordt beschouwd als wijziging. Een uitbreiding van de steiger is altijd een wijziging.

Wanneer een schip langs een waterkering is afgemeerd dient onder meer voldoende ruimte tussen het schip en de wal over te blijven voor inspectie en onderhoud van de waterkering of de beschoeiing van de oever om er zeker van te zijn dat de stabiliteit van de achtergelegen waterkering niet in gevaar komt. Ook mogen in het water of langs de oever gelegen zaken niet dusdanig in de waterkering of beschermingszone verankerd zijn dat ze schade aan de waterkering kunnen veroorzaken of de stabiliteit daarvan kunnen aantasten. De doorstroming, de waterbeheersing of het onderhoud van het water mag ook niet gehinderd of geblokkeerd raken door het nemen van ligplaats.

Planspecifiek

In voorliggend plangebied zijn diverse watergangen gelegen. Het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht liggen zelf niet in het bestemmingsplangebied. Het Amsterdam-Rijnkanaal is in eigendom en beheer van Rijkswaterstaat. Deze grote watergangen zijn in andere bestemmingsplannen opgenomen. Wel zijn de dubbelbestemmingen die voortkomen uit die bestemmingsplannen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat hier om de dubbelbestemmingen zoals Waterstaat – waterkering.

In voorliggend bestemmingsplan worden de watergangen op dezelfde wijze bestemd als in het vigerende bestemmingsplan. Rondom het Fort is de bestemming Natuur die over het water lag omgezet naar water. Dit komt meer overeen met het feitelijk gebruik zoals dat voorgeschreven is in de richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP). De bescherming van het water en de natuurfunctie is op een gelijkwaardige wijze vastgelegd.

Omdat het plan geen fysieke wijzigingen inhoud van watergangen en of van het gebruik vloeien vanuit het waterbeleid geen nieuwe randvoorwaarden of belemmering voort ten aanzien van het plan.

4.8 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Ambitie gemeente

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.



Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.
- Met behulp van GPR gebouw wordt de duurzaamheidsambitie vertaald in een concrete prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is een online programma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema's een rapportcijfer te geven. De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid rond duurzaam bouwen verankerd in een GPR score. De inzet binnen de 5 thema's van de tool GPR gebouw zijn vastgesteld op:
 - Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
 - Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
 - Thema toekomstwaarde: 8
 - Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geraden een vaste overstek (zonwering) toe te passen.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een (collectieve) bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

Het uitgangspunt van de gemeente is dat duurzaamheid gestimuleerd moet worden. Bij het vereenvoudigen en standaardiseren van de planregels wordt ernaar gestreefd om veel voortkomende maatregelen ten behoeve van duurzaamheid (zonnepanelen, laadpalen in de openbare ruimte, kleine overschrijdingen van bouwhoogte ten behoeve van isolatie etc) niet onnodig te beperken. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft worden geen concrete bouwmaatregelen voorgesteld en daarmee ook geen concrete uitvoerbare duurzaamheidsmaatregelen toegepast.



5. Juridisch opzet van het plan

5.1 Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

5.3 Begrippen en wijze van meten

De begrippen van het bestemmingsplan zijn grotendeels gelijk aan de bestaande begrippen. Begrippen worden af en toe geactualiseerd naar aanleiding van jurisprudentie zodat het begrip goed aansluit bij de ontstane regelgeving. Voor het bestemmingsplan Nieuwersluis betekent het dat een aantal begrippen is toegevoegd, overeenkomend met de Wabo. Het gaat hier bijvoorbeeld om: reclamemast, opslag, mantelzorg etc.

Daarnaast is in het plan Nieuwersluis een aantal begrippen toegevoegd aangaande cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze begrippen zijn ter verduidelijking opgenomen.

De wijze van meten is uitgebreid met een aantal begrippen zoals dat nu in de standaard regels van de gemeente opgenomen is. Het gaat hier om de definiëring van oppervlakten en peilhoogten. Dit heeft als doel om discussie te voorkomen over begrippen gehanteerd in het bestemmingsplan.

5.4 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de doelstelling en inhoud van de verschillende bestemmingen. Eerst worden, conform de landelijke standaarden, alle enkelbestemmingen behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen.

Agrarisch met waarden

De bestemming Agrarisch is overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Dit plan heeft het meest actuele landelijke bestemmingsplanbeleid. Daarnaast vallen de gronden van de drie agrarische bedrijven in het plangebied in beide bestemmingsplannen. Het is daarom logisch om de bestemmingen zo veel mogelijk identiek te maken.

De regels komen grotendeels overeen. In het landelijk gebied is een minder ruime inhoudsmaat 400 m³ i.p.v. 450 m³ opgenomen voor de tweede bedrijfswoning. In dit plan is het bestaand toegestane volume van 450 m³ overgenomen. Daarnaast zijn in de bouwregels naast silo's nu ook regels opgenomen voor vergistingsinstallaties en kleine windmolens, beiden maximaal 15m. hoog.



De afwijkingsregels ten aanzien van bouwen buiten het bouwvlak zijn gedetailleerder uitgewerkt. Hierdoor wordt het minder willekeurig wanneer bebouwing buiten het bouwvlak wel of niet is toegestaan.

Tot slot zijn de wijzigingsregels ook gedetailleerder uitgewerkt. Hierbij geldt dat de afwijkingsregels voor een vervolgfunctie uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord niet mee overgenomen is. Deze algemene regeling kan niet op dit kleinschalige plangebied toegepast worden.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Er is binnen de bestemming 'Bedrijf' sprake van verschillende functieaanduidingen. Zo zijn er ter plaatse van de aanduiding 'Nutsvoorziening' uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Ondergeschikte horeca en daghoreca in de categorie 2b is ter plaatse van de aanduiding 'horeca' toegestaan. Voor de gebouwen waar meerdere bedrijven zijn toegestaan, is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen.

Voor wat betreft de bouwregels zijn er op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen hoofdgebouwen gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen worden gebouwd. De maximaal te bebouwen oppervlakte binnen deze aanduiding staat op de verbeelding weergegeven..

Buitenplaats

Binnen deze bestemming zijn functies toegestaan die zien op het behoud, herstel en beheer van landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de vorm van tuinen, parken, bossen, waterpartijen. Daarnaast kunnen gronden binnen deze bestemming gebruikt worden ten dienste van de aanwezige hoofdgebouwen binnen de bestemming 'wonen'. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed & breakfast toegestaan.

Bouwwerken zijn binnen de bestemming 'buitenplaats' alleen toegestaan ten dienste van de bestemming 'Wonen'. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlakte van 400 m². Voor bouwwerken geldt een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 6 m, tenzij de bestaande goot- of bouwhoogte hoger is

Detailhandel

De bestemming Detailhandel is vervallen. In het vigerende plan had het pand aan de Rijksstraatweg 37 de bestemming Detailhandel. Deze bestemming was niet meer feitelijk in gebruik. Recent is ook een vergunning verstrekt om het pand te betrekken bij het naastgelegen restaurant/hotel.

Groen

De bestemming Groen heeft betrekking op bijvoorbeeld oeverstroken en het Jaagpad. Voor deze bestemming zijn de standaardregels van de gemeente als uitgangspunt gebruikt. De wijzigingen ten opzichte van de bestaande regels zijn beperkt. Ten aanzien van de bouwregels zijn er hogere lichtmasten toegestaan. Het strijdig gebruik is expliciet benoemd. Als aanvulling is de bevoegdheid voor het college om nadere eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen te stellen opgenomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming groen te wijzigen naar wonen en/of tuin om eenvoudig aanpassingen door te kunnen voeren.



Horeca

Hotel-restaurant Bistrotel 't Amsterdammertje aan de Rijkssstraatweg 35 en het terras langs de Vecht zijn bestemd voor Horeca conform het huidige en vergunde gebruik. De regels zijn overeenkomstig de bestaande vigerende regels. Het horecabeleid wordt momenteel herzien maar is nog onvoldoende ver ontwikkeld om de planregels te kunnen actualiseren. Er zijn geen andere vormen van horeca toegestaan die nu ook niet toegestaan zijn.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de penitentiaire inrichting, de vrouwen-gevangenis, aan het Zandpad. De regels in het voorliggende plan en de standaardregels zijn zeer beknopt. Het gebruik van een gevangenis en de bestaande goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd. Inhoudelijk wijzigen de regels niet.

Natuur – het fort

De bestemming is afgestemd op basis van de verstrekte vergunning en de wensen geuit in de 10 minuten gesprekken (zie hoofdstuk 7 participatie). Uitgangspunt is het behoud van het monument en de aanwezige natuur. Er zijn geen extra bebouwing of bijbehorende bouwwerken op het fort toegestaan.

Het gebruik van daghoreca en of horeca voor besloten bijeenkomsten is gereguleerd in het plan. Ook het gebruik voor kleinschalige kantoorfunctie is opgenomen. Het gebruik van de bestaande ruimte is in vierkante meters exact opgenomen. Door het maximaliseren van de functies wordt de parkeerdruk ook ingeperkt.

In de bestemming is het gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen op het terrein opgenomen. De parkeerbehoefte kan daarmee op het eigen terrein ingevuld worden. Hier is de exacte locatie van de parkeervoorzieningen niet voorgeschreven. Bij het wijzigen daarvan zou direct een aparte vergunning aangevraagd moeten worden. Dat zou zijn doel voorbij schieten. Uitgangspunt is in het bestemmingsplan een maximum aantal parkeerplaatsen te benoemen.

Water

De bestaande wateren zijn consoliderend bestemd als Water, net als in het geldende bestemmingsplan. Ook het water rondom het fort wordt bestemd als Water. In het geldende bestemmingsplan is het water rond het fort nog bestemd als Natuur.

Recreatie

De bestemming recreatie is opgenomen voor de gronden rondom het water van het Natuurzwembad Zwemlust. De bestemming in het vigerende bestemmingsplan staat enkel het gebruik van openluchtzwembad toe. In lijn met de standaard regels is dit verruimd naar een algemene recreatie bestemming. Concreet houdt dat in dat ook bedrijven en organisaties in de recreatieve sector zijn toegestaan op de locatie. Hierbij is ook ruimte voor spijsverstrekkers voor overdag. Het bebouwd oppervlakte is niet uitgebreid en het gebruik als evenemententerrein is expliciet uitgesloten. Uitzondering zijn kleinschalige evenementen passend bij het bestemde gebruik. Tevens is als voorwaarde gesteld dat voor alle recreatieve activiteiten voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn.

Tuin, Verkeer en Water

De bestemmingen Tuin, Verkeer en Water volgen qua opzet de standaard regels. Voor de bestemming Water zijn wel de definities aangepast aan die gebruikt worden in het bestemmingsplan Ligplaatsen in de Vecht en op het voorgeschreven beleid van het Waterschap. Omdat in het vigerende



plan hele specifieke regels zitten voor ligplaatsen van woonboten en tuinen bij woonboten zijn de aan te houden maten wel één op één overgenomen in het nieuwe plan.

Wonen

Voor de bestemming Wonen is de nieuwe gemeentelijke standaard overgenomen. Bij de gebruiksregels is toegevoegd het in het huidige bestemmingsplan beschreven toegestaan gebruik zoals een atelier en een paardenhouderij. Voor de bouwregels levert dit een vereenvoudiging van de bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Dit is in overeenstemming met het landelijk en gemeentelijk beleid.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen' voorziet in een gebruik van de aangewezen gronden voor wonen op een buitenplaats of landgoed. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten of kleinschalige verblijfsrecreatie. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonenlandhuis' is een hoofdgebouw toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een woning toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij slecht één wooneenheid is toegestaan. Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van 250 m² en een maximale inhoud van 2500 m³. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m.



Dubbelbestemmingen:

Waarde – beschermd dorpsgezicht, cultuurhistorie en archeologie

De dubbelbestemmingen zijn aangepast naar aanleiding van de nieuwe standaard van de gemeente. Inhoudelijk worden dezelfde waarden beschermd. Er is geen kappenplan meer opgenomen. Er is een algemene regel opgenomen dat de bestaande kapvormen gehandhaafd dienen te blijven. Net als in het vigerend plan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze bepaling door het college, mits hiervoor advies ingewonnen is. Hierdoor wordt de leesbaarheid van het plan vergroot zonder dat dit ten kosten gaat van de bescherming van de aanwezige waarden.

De standaardregeling heeft ook een sloopverbod voor bebouwing en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze regeling was niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en is dus als extra regeling toegevoegd.

In het vigerende plan was een aparte bevoegdheid opgenomen bij Waarde – cultuurhistorie om een extra wooneenheid toe te staan in een beeldbepalend pand of rijksmonument. In de standaard regels is deze bevoegdheid niet meer aanwezig. Deze regeling is dan ook komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

Waarde – Natuur Netwerk Nederland

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het plandeel wat onder het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebied valt. Dit Gebied is aangewezen door de Wet Natuurbescherming en komt overeen met de voormalige Ecologische Hoofdstructuur gebieden. In het voorgaande bestemming was dit geregeld binnen de bestemming Natuur dat zowel over het fort als over het water lag. In dit bestemmingsplan is de keuze gemaakt om de gronden te bestemmen conform het meest voorkomende eigenlijke gebruik. Daarom is rondom het fort het water als water bestemd en niet als Natuur. Om de (ecologische) natuurwaarden toch gelijkwaardig te beschermen is daarom de dubbelbestemming NNN opgenomen.

Waterstaat – Waterkering, Waterstaat – Natuurvriendelijke Oever en Waterstaat – rode oeverzone

De dubbelbestemming zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en aangevuld met die gebruikt worden in het bestemmingsplan Ligplaatsen in de Vecht. Deze dubbelbestemmingen zijn in lijn gebracht met het voorgeschreven beleid van het Waterschap en Rijkswaterstaat. Deze dubbelbestemmingen regelen dat voor de betreffende gronden naast de regels van de primaire bestemming, ook regels van toepassing zijn die toezien op het beschermen van de daar aanwezige constructies ten behoeve van waterveiligheid en beheer.



6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om belanghebbenden vroegtijdig bij de procedure te betrekken heeft de gemeente voor de inwoners van Nieuwersluis een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd op 11 juni 2018. Bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden zijn daarnaast uitgenodigd om deel te nemen aan persoonlijke “10-minuten- gesprekken” om wensen, ideeën en zorgen kenbaar te maken. Op deze manier participeren inwoners actief in de totstandkoming van een zo’n volledig mogelijke inventarisatie en zijn belangen vroegtijdig in beeld. In totaal hebben 19 “10-minuten-gesprekken” plaatsgevonden op 12 juli 2018. Ter afsluiting van de “10-minuten-gesprekken” heeft de gemeente op 22 november 2018 een bijeenkomst georganiseerd met de Dorpsraad “Nieuwersluis Bestaat”. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten op hoofdlijnen besproken. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin kort verslag is gedaan van de start van de voorbereidende participatie.

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 juli 2019 tot en met vrijdag 13 september 2019 in het kader van inspraak ter inzage gelegen. Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven.

Tevens is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan zes organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De reacties en de beantwoording van de reacties of en in hoeverre die tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid is opgenomen in de nota Overleg en inspraak (zie bijlage 2).

Zienswijzen

Van vrijdag 24 september 2021 tot en met donderdag 4 november 2021 heeft eerste ontwerpbestemmingsplan “Nieuwersluis” ter inzage gelegen. In deze periode zijn er verschillende zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn zoveel als mogelijk meegenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan “Nieuwersluis”. In de Nota beantwoording zienswijzen (zie bijlage 5) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Mijndensedijk 49-51 en Rijksweg 39-41

Voor wat betreft de twee nieuwe ontwikkelingen aan de Mijndensedijk 49-51 en Rijksweg 39-41 hebben de initiatiefnemers zelf geparticipeerd met de omwonenden en belanghebbenden en zijn de plannen wanneer nodig aangepast. Ook heeft er voor deze twee ontwikkelingen apart vooroverleg plaatsgevonden met de vooroverlegpartners (ODRU, provincie Utrecht, VRU, Waternet).

2e ronde zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwersluis” heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is voor een tweede keer ter inzage gelegd vanwege de twee nieuwe ontwikkelingen aan de Mijndensedijk 49-41 en Rijksweg 39-41 die mogelijk worden. Gelet op de omvang van deze ontwikkelingen was het nodig om een ieder nogmaals de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 32 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn gebundeld en gezamenlijk beantwoord, zie bijlage 6. In deze “Nota beantwoording zienswijzen” zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Daarnaast is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid niet relevant is.



8. Bijlagen

BIJLAGE 1 omvat extra achtergrondinformatie over de Vechtoevers als infrastructuurdruager door de eeuwen heen en over de Nieuwe Hollandse Waterlinie

BIJLAGE 2 is de Nota Overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis 6 juli 2021

BIJLAGE 3 is de ruimtelijke onderbouwing voor de Mijndensedijk 49-51

BIJLAGE 4 is de ruimtelijke onderbouwing voor de Rijksstraatweg 39-41

BIJLAGE 5 Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Nieuwersluis (2021), november 2023

BIJLAGE 6 Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Nieuwersluis, juni 2024



Regels

bestemmingsplan “Nieuwersluis”

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VA01

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	3
2 Bestemmingsregels.....	19
Artikel 3 Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden	19
Artikel 4 Bedrijf.....	30
Artikel 5 Buitenplaats	32
Artikel 6 Groen	37
Artikel 7 Horeca	39
Artikel 8 Maatschappelijk.....	41
Artikel 9 Natuur	42
Artikel 10 Recreatie	45
Artikel 11 Tuin	47
Artikel 12 Verkeer.....	49
Artikel 13 Water	50
Artikel 14 Wonen.....	55
Artikel 15 Wonen - 1.....	58
Artikel 16 Waarde - Archeologie 2	62
Artikel 17 Waarde - Archeologie 3	65
Artikel 18 Waarde - Archeologie 5	68
Artikel 19 Waarde - Archeologie 6	71
Artikel 20 Waarde - Beschermd dorpsgezicht.....	74
Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie	77
Artikel 22 Waarde - Natuur Netwerk Nederland	79
Artikel 23 Waterstaat - Natuurvriendelijke oever.....	80
Artikel 24 Waterstaat - Oeverzone.....	82
Artikel 25 Waterstaat - Waterkering	83
3 Algemene regels	85
Artikel 26 Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 27 Algemene bouwregels	85
Artikel 28 Algemene gebruiksregels.....	87
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels	88
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 31 Algemene wijzigingsregels	90
4 Overgangs- en slotregels.....	91
Artikel 32 Overgangsrecht.....	91
Artikel 33 Slotregel	91

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Nieuwersluis' met identificatienummer <NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-OW01> van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuwersluis' bestaande uit een blad met de code NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-OW01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanlegsteiger

Een bouwwerk, in het water staand, ten behoeve van het afmeren van een vaartuig;

1.6 Aardkundige waarden

geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen, die representatief zijn voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap, zoals hoogteverschillen of variaties in de samenstelling van de bodem;

1.7 Achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 Afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van zorg gehuisvest is;

1.9 Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond waarbij het benodigde ruwvoer (gras, snij-mais) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de structureel bij het bedrijf behorende gronden;
- b. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van bosbouw, sier- en fruitteelt;

- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- f. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;

1.10 Agrarisch bedrijfsgebouw

een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling voor een agrarisch bedrijf is bestemd, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en kassen;

1.11 Agrarische bedrijfswoning

een woning, behorend bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van een huishouding behorend bij het agrarisch bedrijf;

1.12 Agrarisch beheer

het beheren en onderhouden van gronden, gericht op het voortbrengen van producten en behoud en herstel van het cultuurlandschap en natuurwaarden door middel van het telen van gewassen en/of het (hobbymatig) houden van dieren. Intensieve vormen van agrarische productie en (boom)kwekerijen zijn niet toegestaan;

1.13 Agrarisch bouwperceel

aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

1.14 Antennedrager

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

1.15 Antenne-installatie

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

1.16 Archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.17 Archeologisch onderzoek

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie;

1.18 Atelier

werkplaats van een kunstenaar;

1.19 Bebouwing

één of meer bouwwerken;

1.20 Bebouwingspercentage

het percentage van de oppervlakte van het bouwvlak dat op grond van de regels en/of verbeelding mag worden bebouwd;

1.21 Bed and Breakfast

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortdurend toeristisch nachtverblijf in combinatie met het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

1.22 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.23 Bedrijf aan huis

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.24 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 Bedrijfswoning

een woning, behorend bij een bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van een huishouding behorend bij het bedrijf;

1.26 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 Beroep aan huis

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.29 Beschermd dorpsgezicht

Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of

cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden, en dat als zodanig is aangewezen door het bevoegd gezag;

1.30 Beschermd monument/Rijksmonument

een onroerend monument als bedoeld in artikel 1,1 van de Erfgoedwet;

1.31 Bestaande situatie

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

1.32 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.33 Boatsaver

een drijvende of vaste constructie met geringe hoogte boven een wateroppervlak bestemd ter bescherming van een vaartuig tegen weersinvloeden;

1.34 Bootlift

een (mechanische) constructie die een vaartuig uit het water lift en vervolgens boven het wateroppervlak laat hangen om het vaartuig te beschermen tegen de invloeden van het water;

1.35 Botenhuis

een overdekte lig- of opslagplaats, niet zijnde een boatsaver, voor een of meer vaartuigen;

1.36 Bouwen

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

1.37 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping;

1.38 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende, bebouwing is toegestaan;

1.39 Bouwvlak

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

1.40 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;

1.41 Buitenopslag

Het structureel opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en nadere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke;

1.42 Buitenplaatsbiotoop

een gebied waarin de aanwezigheid van buitenplaatsen in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en samenhang;

1.43 Cultuurhistorische waarde

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komt in het kavelpatroon, de waterhuishouding, de beplanting en de (voormalige) bebouwing;

1.44 Cultuurhistorische Waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart waardevol levend land zoals vastgesteld op 20 december 2016 door de gemeenteraad van Stichtse Vecht, dan wel de rechtsopvolger hiervan, te raadplegen via Cultuurhistorische waardenkaart Stichtse Vecht of via de provinciale Cultuurhistorische Atlas;

1.45 Dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.46 Dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke 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;

1.47 Dakpanbeschoeiing

Beschoeiing bestaande uit gestapelde dakpannen;

1.48 Deskundige / deskundig advies

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied waarover advies wordt gevraagd;

1.49 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook gerekend verkoop via internet waarbij de goederen ter plaatse worden opgeslagen en/of afgehaald;

1.50 Dienstverlening

een (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen, zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie;

1.51 Erf

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

1.52 Erotisch getinte vermaakfunctie

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal

1.53 Erotisch getinte horeca

een horeca(onderneming) die tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hieronder vallen eveneens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.54 Evenement

één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals een sportmanifestatie, herdenkingsplechtigheid, braderie, optocht (niet zijnde een betoging), (buurt)feest, muziekvoorstelling;

1.55 Galerie

ruimte voor het tentoonstellen en verkopen van kunstwerken;

1.56 Gebouw

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

1.57 Geriefbos

een klein bos waar in vroeger tijden het hakhout vandaan werd gehaald dat in en rond het huis werd gebruikt

1.58 Groene oeverzone (natuurvriendelijke oever)

Natuurvriendelijke oevers zijn onverharde oevers waarbij, naast de waterkerende functie, nadrukkelijk rekening wordt gehouden met natuur en landschap en de inrichting van het water en de oever een positieve invloed heeft op het aquatisch ecosysteem (leefgebied in of bij het water voor dieren, amfibieën, insecten en planten) en die zich bevinden binnen de groene markeringen op de kaart van KRW wateren, het Natuur Netwerk Nederland en het Keurbesluit Vrijstellingen van waterschap Amstel, Gooi en Vecht of diens opvolgers;

1.59 Groene en blauwe diensten

werkzaamheden op het gebied van natuur, water en landschap die de kwaliteit en toegankelijkheid van het landelijk gebied verhogen;

1.60 Hobbymatig houden van dieren

Het uitoefenen van agrarische activiteiten, niet zijnde uit hoofde van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor vanwege beperkte omvang geen melding- of vergunningsplicht op grond van het inrichtingen- of vergunningenbesluit milieubeheer geldt;

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het hobbymatig houden van dieren al dan niet overeenkomt met het bedrijfsmatig houden van dieren. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij de vraag of de omvang van de activiteit vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit onder andere bepaalt wordt door:

- de continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
- het winst oogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
- de hinder die de activiteit veroorzaakt;
- de huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
- de commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
- het gebruik / de aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);
- de perceelgrootte;
- de omgeving waar dieren worden gehouden (in landelijk of stedelijk gebied).

1.61 Hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een perceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de (toekomstige) bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.62 Horeca

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Hierbij wordt de volgende onderverdeling gehanteerd:

- Categorie 1: Overnachtingsmogelijkheden
 - a. Bed & Breakfasts
 - b. Klein hotel
 - c. Groot hotel
- Categorie 2: Daghoreca
 - a. Ondersteunende horeca
 - b. Lunchrooms
- Categorie 3: Fastfood
 - a. cafetaria, grillroom etc.
- Categorie 4: Avondhoreca
 - a. restaurant/ eetcafé
 - b. restaurant fastfood/ Wok
- Categorie 5: Avondhoreca Cafe, bier- en wijnconcepten
- Categorie 6: Avondhoreca discotheek, partycentrum

1.63 Intensieve veehouderij

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-,

vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.64 Jaagpad

een pad langs de Angstel of de Vecht dat vroeger werd gebruikt om schepen voort te trekken door mensen- of paardenkrachten en dat heden ten dage in gebruik is als openbaar voet- en/of fietspad;

1.65 Karakteristiek

een onroerend monument, gebouw of bouwwerk, beplanting aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, niet zijnde beschermd als (rijks)monument, waarvan het behoud van belang is;

1.66 Kassen

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.67 Kelder

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen;

1.68 Kelderkoekoek

een uitgebouwde constructie/ opening van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil;

1.69 Keur

De Keur 2019 van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht of diens opvolger;

1.70 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

1.71 Kleinschalige verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven, al dan niet in bestaande bebouwing, op gronden met een andere hoofdfunctie.

1.72 Kuilvoerplaat

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een gesloten vloer met eventueel een (doorgaans betonnen) keerwand van maximaal 3 m hoog ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d. al dan niet in verpakte vorm)

1.73 Ligplaats

een plaats voor het afmeren van vaartuigen, niet zijnde woonschepen, onder te verdelen in de volgende type ligplaatsen:

- a. bewonersligplaats: een vaste ligplaats voor een recreatievaartuig voor aanwonenden die het Erf aan de rivier hebben;

- b. passantenligplaats: een ligplaats voor passanten (niet zijnde aanwonenden of passagiersschepen) met een maximale verblijfsduur van 3 x 24 uur;
- c. bezoekersligplaats: een ligplaats voor het tijdelijk afmeren van recreatievaartuigen bij een op de oever aanwezige, vergunde en bestemde bedrijfsactiviteit, in de vorm van horeca, museum, verkoop streekproducten en/of andere (toeristische) attracties c.q. voorzieningen;
- d. halteligplaats passagiersschip: een ligplaats voor het tijdelijk afmeren van de fietsboot (maximale verblijfsduur 15 minuten) om passagiers aan en van boord te laten gaan of voor de veerpont;
- e. opstapligplaats passagiersschip: een ligplaats met bijbehorend parkeerterrein waar grotere groepen passagiers aan en van boord kunnen gaan en bevoorrading kan plaatsvinden;
- f. vaste ligplaats passagiersschip: een vaste ligplaats voor een passagiersschip, waar het schip in de nacht blijft en die in veel gevallen ook dienst doet als opstapligplaats;
- g. wachtligplaats passagiersschip: een ligplaats voor een passagiersschip nabij een halteligplaats waar een schip kort kan afmeren, zodat de maximale verblijfsduur op de halteligplaats in de engte van de vaarweg beperkt blijft tot 15 minuten;
- h. boodschappenligplaats: een ligplaats voor het kortstondig afmeren van een recreatievaartuig voor het doen van boodschappen, meestal in of nabij de zone van passantenligplaatsen.

1.74 Ligvoorzieningen

hangmat, ligbank of vergelijkbare voorziening;

1.75 Maatschappelijke dienstverlening

openbare dienstverlening in de vorm van een onbemand informatiecentrum tentoonstellingsruimte ondersteunend aan de maatschappelijke doelstelling om bezoekers te informeren over de cultuurhistorische waarden van het Fort en de natuurwaarden van de omliggende omgeving;

1.76 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

Zijn gebaseerd op de maatschappelijke taakstelling van de overheid en worden meestal uitgevoerd door vrijwilligers organisaties, zelfstandige instellingen die de overheid financiert/ subsidieert op basis van prestatie afspraken of professionele (welzijns) stichtingen. Het betreffen overwegend educatieve-, medische-, welzijns-, levenbeschouwelijke- en zorgvoorzieningen (waaronder opvang voor onder andere kinderen, ouderen en gehandicapten) en openbare dienstverlening, met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.77 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.78 Nautisch beheer

de zorg voor de afwikkeling van een veilig en vlot scheepvaartverkeer;

1.79 Nautische aspecten

aspecten die zien op de waterveiligheid en doorvaarbaarheid van de Vecht;

1.80 Nautische voorzieningen

voorzieningen die specifiek bedoeld zijn voor een veilige scheepvaart, zoals obstakelverlichting, radar, scheepvaartseinen en markeringen bij bruggen en sluizen, boeien, waterwegaanduiding, geleiding en tolheffing;

1.81 Nutsvoorziening

gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer;

1.82 Oever

het overgangsgebied van het water naar het land, mogelijk met een aangebrachte oevervoorziening (beschoeiing) met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering;

1.83 Oeververbinding

een bouwwerk voor het oversteken van water;

1.84 Ondergeschikte detailhandel

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie;

1.85 Onderkomen

een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.86 Open vaartuig

een vaartuig zonder stuur- of slaaphut, zonder kajuit en zonder enig andere overdekte verblijfsruimte, dit met uitzondering van een buiskap;

1.87 Opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.88 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.89 Paardenbak

Een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/ aangepaste bodem waar naast training en africhting van paard en/ of pony eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden. Een paardenbak mag niet gebruikt worden als dierenverblijf als bedoeld in de wet Geurhinder en veehouderij;

1.90 Passagiersschip

een schip voor het bedrijfsmatig vervoer van personen, zoals een partyschip, salonboot of fietsboot;

1.91 Penitentiaire inrichting

gevangenis of huis van bewaring;

1.92 Permanente bewoning

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: De plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatieverblijf c.q. het kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft;

1.93 Plattelandswoning

een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarische bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend;

1.94 Primaire wateren

wateren waaraan het waterschap een belangrijke functie toekent in de aan- en afvoer van water en waterberging;

1.95 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.96 Reclamemast

bouwwerk, geen gebouw zijnde, uitsluitend ten behoeve van reclame-uitingen van een of meerdere bedrijven;

1.97 Recreatie

Activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.98 Recreatief medegebruik

recreatief gebruik van gronden die geen specifieke recreatieve bestemming hebben en het gebruik geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen door de weilanden of vissen. De aanleg van routes en rustplekken ondersteunen het recreatief medegebruik;

1.99 Recreatievaartuig/recreatieschip

een vaartuig, uitsluitend bestemd of in gebruik voor kortdurend recreatief verblijf van personen en dat niet gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden, waaronder passagiersvaart;

1.100 Relatie

een figuur die twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwvlak, één aanduidingsvlak dan wel één bestemmingsvlak;

1.101 Rode - Oeverzone

de oeverzone ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - rode oeverzone betreft een vrijwaringszone bij o.a. bruggen en sluizen die vrij moet blijven van obstakels, zoals steigers en vaartuigen;

1.102 Schip

elk vaartuig met inbegrip van een vaartuig zonder waterverplaatsing en een watervliegtuig, gebruikt of geschikt om te worden gebruikt als een middel van vervoer te water;

1.103 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.104 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;

1.105 Stapmolen

een ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, al dan niet door middel van aansturing via een computergestuurde bedieningskast.

1.106 Steiger

een drijvende of boven water aangebrachte constructie waarop gelopen kan worden, bedoeld om vaartuigen aan af te meren;

1.107 Straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen;

1.108 Streefpeil

het reglementair vastgestelde waterpeil dat door de beherende instantie wordt nagestreefd;

1.109 Terras (bij horeca)

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.110 Trailerhelling

een helling aan het water waardoor schepen en boten in en uit het water kunnen worden gelaten;

1.111 Vaartuig

een voorwerp of een constructie, gereed of in aanbouw, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd of ingericht voor het vervoer over water van personen of goederen;

1.112 Vaarweg beheer

de zorg om scheepvaart mogelijk te maken en te houden, overeenkomstig de aan dat water toegekende vaarwegfunctie;

1.113 Verblijfsrecreatie

vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft. Het gebied is daartoe ingericht met faciliteiten als hotels, pensions, kampeerterreinen en recreatiewoningen;

1.114 Voorgevelrooilijn

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens gevormd door de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig gelegen aan de weg waarop de bestaande ontsluiting van het hoofdgebouw naar het openbaar gebied plaatsvindt. Bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.115 Voormalig agrarisch bedrijf

een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

1.116 Vrij te houden vaarstrook

in het Verkeersbesluit AGV Ligplaatsnemen vastgestelde minimaal vrij te houden vaarwegbreedten voor de in dat besluit aangewezen scheepvaartwegen;

1.117 Waarden

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, landschap, natuur en/of ecologie;

1.118 Waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.119 Waterlijn

een denkbeeldige lijn op een vaartuig, ter hoogte van de waterspiegel, die de scheiding vormt tussen boven- en onderwaterschip;

1.120 Wooneenheid

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

1.121 Woonschip

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:

- a. woonark;
- b. woonboot;
- c. woonvaartuig.

1.122 Waterschap

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 Bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.

2.3 Bebouwingspercentage:

bouwgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met bebouwing, tenzij in de regels anders is bepaald.

2.4 Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld.

2.5 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 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 voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.7 Bouwhoogte bruggen en viaducten over water

De hoogte van bruggen en viaducten of daarmee gelijk te stellen voorzieningen over het water wordt gemeten vanaf het gemiddeld waterpeil tot de onderzijde van de brug/viaduct.

2.8 Breedte van een bouwvlak:

tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de grens van het bouwvlak of rooilijn.

2.9 Breedte van een bouwwerk:

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel.

2.10 Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 Diepte van een bouwwerk: (horizontaal)

Buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren haaks op de betreffende gevel;

2.12 Diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal)

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.13 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. Met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

2.14 Inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.15 Insteek van watergangen:

vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld.

2.16 Maaiveldhoogte:

De gemiddelde hoogte van de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

2.17 Ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2.18 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 bouwwerk.

2.19 Oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.20 Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt zichtbaar lager ligt dan de weg, de door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde hoogte van het terrein ;
- c. in/boven water: het gemiddeld waterpeil.

2.21 Verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

2.22 Woonschip

- a. Goothoogte van een woonschip: De afstand van de waterspiegel tot de snijlijn tussen het dakvlak en het verticale gevelvlak
- b. Hoogte van een woonschip: Vanaf de waterspiegel tot aan het hoogste punt, ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen lichtkoepels en antennes niet meegerekend
- c. Inhoud van een woonschip: Tussen de waterlijn, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijden van daken en dakkapellen

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt" zijn ten behoeve van fruitteelt tevens boog- en gaaskassen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuilhut" zijn de gronden tevens bestemd voor een schuilhut voor vee en of het opslaan van agrarische goederen en materiaal;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - stapmolen" zijn de gronden tevens bestemd voor een stapmolen.
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paddock" zijn de gronden tevens bestemd voor een paddock.
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - landschapselement" zijn de gronden aangewezen voor opgaande beplanting in de vorm van een geriefbos.
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - historische wagenberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een berging tevens bedoeld voor de opslag van (agrarische) goederen en materiaal ten behoeve van het onderhoud en beheer van bijbehorende gronden.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens opslag toegestaan.
- i. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieuhygiënisch inpasbaar;
- j. het behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij wordt gestreefd naar:
 - behoud van de openheid van de agrarische gronden;
 - behoud van de bestaande kavelsloten;
 - behoud van de historische verkavelingsstructuur.
- k. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
- l. verkoop van streekelijke producten als nevenfunctie;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. het weiden van (hobby) dieren;

met daarbij behorende:

- m. erven;
- n. bouwwerken;
- o. groenvoorzieningen en water;
- p. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- q. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van een schuilhut en stapmolen, uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. overigens geldt het volgende:

	maximaal aantal per bouwvlak	maximale oppervlak of inhoud	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)	één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	800 m ^{3*}	de goot- en bouwhoogte ingen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven	de goot- en bouwhoogte ingen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning		50 m ² (per woning)	3 m**	6 m
bedrijfsgebouwen			6 m	11 m
mestvergistingsinstallatie				15 m
silo's				10 m

* indien ingevolge de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' sprake is van twee of meer bedrijfswoningen en de bedrijfswoning op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan minder dan 450 m³ bedraagt, mag de inhoud van deze bedrijfswoning niet meer dan 450 m³ bedragen.

** met dien verstande dat de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

*** met dien verstande dat de maximum goot- en bouwhoogte en inhoud bedraagt niet meer dan de goot- en bouwhoogte en inhoud zoals deze bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

- c. bij nieuwbouw van een bedrijfswoning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilhut' is maximaal één schuilhut toegestaan te waarbij geldt dat de goothoogte en bouwhoogte van de schuilhut niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stapmolen' is maximaal één stapmolen toegestaan waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,25 m. mag bedragen.
- f. ter plaatse van de aanduidingen "historische wagenberging" mag, met inachtneming van artikel 3 lid 1 een gebouw worden opgericht waarbij de aanduiding volledig mag worden bebouwd en de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangegeven.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2, voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen met maximaal 120 m², met dien verstande dat:

- a. overschrijden van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak voor overschrijding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de overschrijding van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- d. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en artikel 3 lid 1 sub j niet onevenredig worden aangetast;
- e. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub d wordt voldaan;
- f. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub a en b wordt voldaan.

3.3.2 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met kuilvloerplaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor het bouwen van kuilvloerplaten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kuilvloerplaten worden binnen het bouwvlak dan wel direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van de kuilvloerplaten mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- c. de hoogte van een keerwand van de kuilvloerplaat mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de kuilvloerplaten zijn aan de voorzijde van het bouwvlak niet toegestaan;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;

3.3.3 Ten behoeve van het oprichten van anderde bouwwerken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a ten behoeve van het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het betreft uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming;

- b. het betreft uitsluitend andere bouwwerken die in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- d. bruggen mogen uitsluitend worden gebouwd met een maximale breedte van 6 m en uitsluitend ter plaatse van reeds aanwezige oeververbindingen ter vervanging, herstel of verbetering, dan wel ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven;
- e. andere bouwwerken in de vorm van oeverbeschoeiingen dienen gelijk te zijn aan het streefpeil;
- f. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.3.4 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 aanhef en onder b, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
- b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor percelen waar een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' is opgenomen de paardenbak enkel binnen de aanduiding gerealiseerd mag worden;
- c. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² mag bedragen;
- d. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- e. het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);
- f. de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning/plattelandswoning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
- g. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
- h. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
- i. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
- j. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en artikel 3 lid 1 sub j niet onevenredig worden aangetast.

3.3.5 Ten behoeve van fruitteelt ondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 aanhef en artikel 3 lid 2 sub b, voor het bouwen van fruitteelt ondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende regels:

- a. intensieve veehouderij is niet toegestaan

- b. het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan;
- c. buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik en hoger dan 4 m is niet toegestaan;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m², horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;
- e. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

- a. Het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 4 ten behoeve van nevenfuncties zoals opgenomen in onderstaande tabel, alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen nevenfuncties, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 2 nevenfuncties per bouwvlak zijn toegestaan;
 - 2. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
 - 3. de nevenfuncties binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
 - 4. de nevenfuncties maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in onderstaande tabel staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 500 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt.
 - 5. Binnen het Natuur Netwerk Nederland is een 'nee, tenzij-onderzoek' vereist en tussen 300 m² en 500 m² is tevens een goede ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitsparagraaf vereist;
 - 6. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 - 7. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en artikel 3 lid 1 sub j niet onevenredig worden aangetast;
 - 8. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
 - 9. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 10. het uitoefenen van de nevenfunctie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.

Tabel: Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken

nevenfunctie	maximaal toegestane aantal m ² onbebouwde/bebouwde	locatie

	grond	
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpension, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	kaas- en/of ijsmakerij bebouwd: 300 m ² imkerij bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte	bebouwd: 200 m ²	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
dagrecreatieve voorzieningen zoals kano-, roeiboot- of fietsenverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m ² onbebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een theetuin, ijs-/snackverkooppunt, terras	(on)bebouwd: 100 m ²	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m ²	binnen en aangrenzend aan

	onbebouwd: 800 m ²	bouwvlak
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinderboerderij, verpleegvoorziening, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van “bed and breakfast”, recreatie-appartementen, pension, kampeerboerderij	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak
tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders	bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak

- b. het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 4 ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
1. kleinschalig kamperen uitsluitend toegestaan is in de periode 15 maart tot en met 31 oktober
 2. het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 25 per agrarisch bouwperceel;
 3. kleinschalig kamperen voor meer dan 15 plaatsen alleen is toegestaan in situaties waarbij hinder naar het oordeel van het college voor de directe omgeving niet optreedt;
 4. de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);
 5. de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;
 6. ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient een beplantingsplan te worden overgelegd;
 7. kleinschalig kamperen is niet toegestaan ten behoeve van permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers.”
- c. Bij voorkeur vinden de nevenfuncties plaats in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is toegestaan, mits tenminste eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m bedragen, met dien verstande dat dient te worden aangesloten op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.
- d. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de nevenfunctie niet meer ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie.

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

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanleggen of verharden van (kavel)wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 - 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 5. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

3.6.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
 - 2. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en artikel 3 lid 1 sub j niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:
 - 1. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 - 2. de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 3. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;

4. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 3.1 aanhef en artikel 3 lid 3.1 sub e niet onevenredig worden aangetast;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 2 hectare met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:
 1. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 2. de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
 3. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 4. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 3.1 aanhef en artikel 3 lid 3.1 sub e niet onevenredig worden aangetast;
 5. het eventuele belang van de waterwinning niet wordt aangetast;
 6. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;
 7. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid.
 8. geen sprake mag zijn van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
 9. het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;
 10. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;
 11. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.

3.7.2 Ten behoeve van het omzetten van een tweede agrarische bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen'

- a. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de tweede en/of derde agrarische bedrijfswoning aangeduid door 'maximum aantal wooneenheden' binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met eventueel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', met dien verstande dat:
 1. binnen het bouwvlak tenminste één bedrijfswoning behouden blijft;
 2. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 3. op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat bijgebouwen slechts toegestaan zijn in reeds bestaande bebouwing;
 4. eventuele bijbehorende gronden die geen functie als erf behorende bij de woning hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
 5. de woonfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;

6. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 3.1 aanhef en artikel 3 lid 3.1 sub e niet onevenredig worden aangetast;
7. gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande uitrit.

3.7.3 Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming van het bouwvlak naar de bestemming Wonen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met een bouwvlak aangegeven gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits:
 1. aangetoond is dat voortzetting van het betreffende agrarische bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is en hiermee verpaupering door leegstand tegen wordt gegaan, dan wel de voor dit gebied karakteristieke elementen te behouden blijven;
 2. aangetoond is dat de aanvrager van de wijziging de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd;
 3. aangetoond is dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
 4. aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en onder artikel 3 lid 1 sub j niet onevenredig worden aangetast dan wel versterkt;
 5. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3 lid 7.3 sub a onder 4 wordt voldaan;
 6. het aantal woningen in het bouwvlak niet toeneemt.
- b. op gronden die door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' hebben gekregen is het bepaalde in de bestemming Wonen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat in afwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 2.2, de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte ook als woning mag worden verbouwd en gebruikt.

3.7.4 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische perceel en bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, 'Wonen' en 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf;
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- c. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000

m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

- d. een woning, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, niet groter mag worden dan 800 m³ en een bijbehorend bouwwerk, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, niet groter mag worden dan 150 m²
- e. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. de bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3 lid 7.4 sub f wordt voldaan.
- h. wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 28 lid 2.1 parkeernormen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend nutsvoorzieningen;
- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is ondergeschikte horeca en daghoreca in categorie 2b toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' zijn meerdere bedrijven toegestaan;;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- g. erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- j. wegen en paden;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Bedrijf' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen ten behoeve van bedrijven

Op de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen (en bijbehorende bouwwerken) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".
- b. de maatvoering van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" dienen te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Aanduiding	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²
------------	-----------------------------	-----------------------------	---

bijgebouwen	de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'	de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'	de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximale oppervlakte'
-------------	--	--	---

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m op de overige gronden;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 meter;
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- b. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- d. zelfstandige kantoren.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de binnen de bestemming "Bedrijf" opgenomen bouwvlakken en bijbehorende bouwhoogten te wijzigen danwel de volledige bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:

- a. de ingevolge deze regels toegestane goothoogte van hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de goothoogte van bebouwing op de omringende percelen;
- b. bij toepassing van een kapconstructie bedraagt de dakhelling van hoofdgebouwen ten minste 30 en maximaal 65 graden, met dien verstande dat de bouwhoogte de toegestane goothoogte met niet meer dan 6 m mag overschrijden;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- d. er zijn geen overige milieuhygienische belemmeringen;
- e. de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht niet worden aangetast;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen en wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 28 lid 2.1 parkeernormen

Artikel 5 Buitenplaats

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en beheer van landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-) tuinen, parken, bossen, waterpartijen die samenhangen met de buitenplaats;
- b. gebruik ten dienste van de aanwezige hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen - 1';

en ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan;

met daarbij behorende:

- d. beeldbepalende ornamenten;
- e. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. recreatief medegebruik;
- g. hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;
- h. nevenfuncties;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- m. wegen en paden;
- n. overige functioneel met de bestemming 'Buitenplaats' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken op de buitenplaats ten dienste van de bestemming 'Wonen' gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 400 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3 m, of maximaal de bestaande hogere goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6 m, of maximaal de bestaande hogere bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten en- hekken bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b mogen bestaande afmetingen van erf- en terreinafscheidingen en hekken en poorten die hoger zijn, worden gehandhaafd en ter plaatse herbouwd waarbij de bestaande afmetingen als maximum gelden;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m;

- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 10 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen aan het bouwen van bouwwerken bij woningen en woonheden zoals bedoeld in artikel 5 lid 2.1 nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. een zorgvuldige inpassing van de bouwwerken in het landschap door middel van de situering, afscherming door beplanting of anderszins.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Ten behoeve van bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 7 m;
- c. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in 'Waarde - Cultuurhistorie' niet onevenredig worden aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 2. het opslaan buiten van gerede en ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 - 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming.

5.5.2 Bed & Breakfast

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een Bed & Breakfast wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik gaat niet ten koste van de woonfunctie van de bestemming 'Wonen - 1';
- b. de Bed & Breakfast mag totaal uit maximaal 3 kamers en/of maximaal 8 bedden bestaan;
 - 1. indien het maximum aantal kamers en/of bedden reeds is gerealiseerd op basis van de bestemming 'Wonen' het totaal aantal kamers en bedden niet mag worden overschreden;
- c. er is maximaal één gezamenlijke keuken toegestaan;

- d. de woning binnen de bestemming 'Wonen - 1' dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond;
- e. de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf;
- f. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- g. op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- h. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- i. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen - 1' en het woongebied;
- k. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag niet ten koste gaan van de woonfunctie van de bestemming 'Wonen - 1';
- b. de activiteiten passen in categorie 1 van de in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. het vloeroppervlak in gebruik voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen - 1' en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) van het hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' te worden uitgeoefend;
- e. op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- f. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- g. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen - 1' en de buitenplaats;
- i. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

5.6.2 Ten behoeve van mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg mits:

1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 2. het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 120 m²;
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg;
 - c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

5.6.3 Ten behoeve van nevenfuncties binnen bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 voor het toestaan van nevenfuncties binnen bestaande bebouwing, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door aanvrager wordt aangetoond dat de aangevraagde functie in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. nevenfuncties zijn ondergeschikt aan de woonfunctie van de bestemming 'Wonen - 1';
- c. per buitenplaats zijn maximaal 2 functies toegestaan;
- d. de bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- e. de functies dienen binnen het bouwvlak respectievelijk het bestemmingsvlak van de bestemming 'Buitenplaats' of de bestemming 'Wonen - 1' plaats te vinden;
- f. de functies dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
- g. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet worden vergroot ten gevolge van de nevenfunctie;
- h. het totaal oppervlak voor de functies bedraagt maximaal 200 m²;
- i. omliggende woningen en bedrijven worden niet onevenredig in hun bedrijfsvoering beperkt;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies staan in verhouding tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- k. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

5.6.4 Ten behoeve van nevenfuncties met een oppervlak groter dan 200 m² en maximaal 400 m² binnen de bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 voor het toestaan van functies zoals opgenomen in tabel 5.1 alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen functies, met dien verstande dat:

- a. het totaal aan nevenfuncties maximaal 400 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt;
- b. verder zijn de voorwaarden van toepassing zoals genoemd in artikel 5 lid 6.3 onder a tot en met g en i tot en met l.

5.6.5 Ten behoeve van nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning binnen de bestemming 'Buitenplaats' nieuwbouw toestaan voor de in tabel 5.1 genoemde functies en daaraan naar aard gelijk te stellen functies met dien verstande dat:

- a. door aanvrager middels een integrale visie in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitparagraaf voor de buitenplaats wordt aangetoond dat de ontwikkeling in wezenlijke mate bijdraagt aan de structurele instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurwaarden, aangetoond door (verkenkend) onderzoek;
- c. maximaal één nieuw gebouw per buitenplaats is toegestaan;
- d. de nieuwbouw een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van de overige aanwezige bebouwing door voor wat betreft situering en een zorgvuldige inpassing van de bouwwerken in het landschap door middel van de situering, afscherming door beplanting of anderszins;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m bedraagt;
- f. de functie milieuhygiënisch inpasbaar is;
- g. de functie maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 5.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties inclusief de functies als bedoeld in artikel 5 lid 6.1 en artikel 5 lid 6.2 niet meer bedraagt dan 400 m² aan bebouwd oppervlak;
- h. omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- j. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- k. advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.

Tabel 5.1

Functie	Maximum toegestane gebruiksoppervlakte
expositieruimte/atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 200 m ²
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte,	bebouwd: 200 m ²
Horeca zoals een theetuin	(on)bebouwd: 200 m ²
kleinschalige dienstverlening, zoals kantoor	bebouwd: 200 m ²
horeca in de vorm van feestzaal	bebouwd: 200 m ²
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kuuroord	(on)bebouwd: 200 m ²
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van Bed & Breakfast, pension	bebouwd: 200 m ²

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. dagrecreatief medegebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin', mede bestemd voor speelvoorzieningen.
- e. een propaangastank ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. parkeerplaatsen, in- en uitritten;
- g. een jaagpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - jaagpad';

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. kunstobjecten en straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen en gemalen;
- k. voet- en fietspaden;
- l. water en watergangen;
- m. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen niet meer bedraagt dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten en straatmeubilair niet meer bedraagt dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 5 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 2. het opslaan van gerede en ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:

1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening het plan te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak of de bestemming 'Tuin', met dien verstande dat de regels van de desbetreffende bestemming van toepassing zijn.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, waarbij geldt dat enkel de horecacategorieën zijn toegestaan zoals opgenomen in de verbeelding;
- b. wonen uitsluitend op de verdieping;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is tevens een terras toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. parkeerplaatsen en straatmeubilair;
- h. wegen en paden;
- i. toegangsportalen van de op de verdieping gelegen woningen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Horeca' verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2. 2 m op de overige gronden.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan:
 - 1. 4 m binnen een bouwvlak;
 - 2. 3 m buiten een bouwvlak.
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de binnen de bestemming “Horeca” te wijzigen” in de bestemming “Wonen”, met dien verstande dat:

- a. de ingevolge deze regels toegestane goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet hoger zijn dan de bestaande goot- en nokhoogte;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het zij- en achtererf voor maximaal 50 % bebouwd mag worden;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- d. er zijn geen overige milieuhygienische belemmeringen;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen en wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 28 lid 2.1 parkeernormen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - " aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden in de vorm van een penitentiaire inrichting, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- d. hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, erfafscheidingen, toegangspoorten, overkappingen en muren mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor het vergroten van bouwhoogten van gebouwen en of bouwwerken geen gebouw zijnde, erfafscheidingen, toegangspoorten, overkappingen en muren met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. aangetoond is dat dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is;
- c. aangetoond is dat de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarden.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
- c. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is tevens educatieve en maatschappelijke dienstverlening toegestaan;
- g. ter plaatse van de bouwvlakken is tevens 365 m² (verhuurbare) kantoor-, vergader-, workshop-, trainingsruimte en of ateliers toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', maximaal 110 m² horeca categorie 2b;
- i. In aanvulling op het gestelde onder artikel 9 lid 1 sub h is gezamenlijk tevens horeca ten behoeve van besloten bijeenkomsten toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is tevens een terras toegestaan;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen en water;
- l. parkeerplaatsen, kunstwerken en straatmeubilair incl. banken, tafels en ligvoorzieningen;
- m. wegen en paden;
- n. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in artikel 9 lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, anders dan reeds aanwezig ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan;

9.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
 - 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2. 2 m op de overige gronden;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de hoogte van bruggen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de hoogte van speeltoestellen mag maximaal 5 meter bedragen;
- e. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. detailhandel in volumineuze goederen;
- b. discotheken en zaalaccomodaties.

9.3.2 Parkeren

Er dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage 'Parkeernormen' van deze regels is opgenomen. In de gevallen waarin de tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

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

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeerplaatsen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
 - 3. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 4. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 5. het scheuren van grasland;
 - 6. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

9.4.2 Toelaatbaarheid

- a. Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in artikel 9 lid 1 alleen:
 - 1. indien door de in artikel 9 lid 1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredig of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 - 2. en na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarde;
- b. onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

9.4.3 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. normaal onderhoud en beheer betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;

2. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
3. verharding dat op het moment van inwerkingtreding van het plan aanwezig was, in uitvoering was of kon worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
4. Het aanleggen van parkeerplaatsen.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie alsmede bedrijven en organisaties in de recreatieve sector;
- b. een afhaalpunt voor horeca categorie 2a;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- d. erven en terreinen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. water en watergangen;
- h. wegen en paden;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Op de in artikel 10 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2. 2 m op de overige gronden.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten een bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen;
- d. in afwijking van het gestelde onder a mag de hoogte van een toegangshek niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het houden van evenementen, met uitzondering van zwemmanifestaties met een maximum van 12 dagen per jaar;
- b. discotheken en zaalaccomodaties.

10.3.2 Parkeren

Er dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage 'Parkeernormen' van deze regels is opgenomen. In de gevallen waarin de tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn tevens erven toegestaan ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen woonschepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parktuin' tevens bestemd voor de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van het groene karakter en de landschappelijke waarden, waaronder de zichtbaarheid in het landschap van de oude waterstructuur.

met daarbij horende:

- d. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeerplaatsen;
- f. water, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen;
- h. paden, wegen, in- en uitritten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding aangegeven.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - 1. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal bijbehorende bouwwerken per woonschip bedraagt ten hoogste 1;
 - 2. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 9 m²;
 - 3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
 - 5. In afwijking van het bepaalde onder artikel 11.2.2 sub b onder 1 t/m 4 geldt dat de bestaande maatvoering van bestaande vergunde en legale bouwwerken, zoals dat op het moment van ontwerp van dit bestemmingsplan, behouden mogen blijven.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers of toegangsportalen, gelden de volgende regels:
 - 1. een erker of toegangsportaal mag uitsluitend aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd;

2. de bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
3. de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
5. de diepte van de uitbreiding bedraagt niet meer dan 1,25 m.

11.2.3 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 1. 1 meter met op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 2. in afwijking van het gestelde onder a, 2 meter op de gronden aangeduid met Erf;
 3. 2 meter op overige gronden.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 1m.;
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder artikel 11.2.3 sub a t/m c geldt dat de bestaande maatvoering van bestaande vergunde en legale erfafscheidingen, zoals dat op het moment van ontwerp van dit bestemmingsplan, behouden mogen blijven.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. opslag van materialen en goederen;
- b. het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens;
- c. het plaatsen en geplaatst houden van zwembaden.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter;
- b. parkeerplaatsen;
- c. terrassen;
- d. reclameborden; (reclamezuilen en billboards)
- e. uitsluitend garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- f. een jaagpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - jaagpad';

met de daarbij horende:

- g. duikers en (kunst)werken;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. in- en uitritten;
- k. kunstobjecten en straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gemalen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de oppervlakte van gebouwen niet meer bedraagt dan 15 m².

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en straatmeubilair bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt niet meer dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishouding;
- c. waterweg (als verkeersader voor scheepvaart)
- d. natuur en groene oeverzones (natuurvriendelijke oevers);

met daaraan ondergeschikt:

- e. bewonersligplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1, voor recreatievaartuigen;
- f. bezoekersligplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1, voor recreatievaartuigen;
- g. halte- en wachtligplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1, voor passagiersschepen;

tevens voor:

- h. het afmeren van een fietsboot en veerpont met de daarbij behorende voorzieningen;
- i. een boodschappenligplaats;
- j. steigers en afmeerpalen aan de oever van een tuin en/of het erf van een woning of woonschip, behoudens plaatsen waar ingevolge de regels van dit bestemmingsplan steigers zijn uitgesloten;
- k. het bestaande aantal woonschepen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- l. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- m. bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- n. nautische voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. vaarstrook;
- q. trailerhellingen;
- r. kruisende wegen en paden;
- s. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen, met uitzondering van boatsavers, bootliften en drijven steigers of vlotte.

dit met in achtneming van de gebruiksregels in artikel 13 lid 5 en artikel 28.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 13 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- c. de goothoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, steigers, (af)meerpalen en woonschepen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt 8,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van nautische voorzieningen bedraagt 12,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt 3,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt 6,0 m;
- e. bouwwerken mogen niet liggen in de minimaal vrij te houden vaarstrook, zoals bedoeld in de tabel in artikel 13 lid 5.1 sub b onder 2 worden gerealiseerd.

13.2.3 Woonschepen

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn uitsluitend woonschepen toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de maximum lengte bedraagt 18,0 m;
- b. de maximum breedte bedraagt 6,0 m;
- c. de maximum goot- en boeihoogte bedraagt 3,5 m;
- d. de maximum nokhoogte bedraagt 4,0 m;
- e. de maximum diepte van de omloop en de overstek bedraagt 0,8 m;
- f. de maximum diepte van de dakoverstek bedraagt 0,3 m;
- g. de minimum afstand tussen de opbouw van twee woonschepen bedraagt 5,0 m;
- h. voor woonschepen die worden vervangen gelden de maten zoals genoemd onder a. tot en met g., tenzij het bestaande woonschip deze maximale maten overschrijdt, dan mag dit woonschip worden vervangen door een woonschip waarbij de maatvoering van het bestaande woonschip wordt gehandhaafd, mits het waterschap hiermee instemt;
- i. in afwijking van artikel 13 lid 2.3 onder a tot en met g geldt dat de bestaande maatvoering van bestaande vergunde woonschepen inclusief bestaande en vergunde bijbehorende drijvende terrassen, zoals dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, behouden mogen blijven.

13.2.4 Steigers en (af)meerpalen

In aanvulling op en in afwijking van artikel 13 lid 2.2 moeten steigers en (af)meerpalen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Voor woonschepen:
 - 1. sub a onder 1. per woonschip is één (1) steiger toegestaan voor het afmeren van één (1) recreatievaartuig;
 - 2. de steiger dient aansluitend en evenwijdig aan de oever tussen de oever en het woonschip te worden gebouwd;
 - 3. de lengte, gemeten langs de oever, bedraagt maximaal 6,0 m ;
 - 4. de breedte, gemeten vanuit de oever, bedraagt maximaal 1,2 m ;

5. in afwijking op het gestelde onder b. geldt dat de steiger ook haaks op de oever geplaatst mag worden met een lengte, gemeten langs de oever van maximaal 1,2 m en een de breedte, gemeten vanuit de oever van maximaal 6,0 m;
 6. de bouwhoogte bedraagt de hoogte van het streefpeil vermeerderd met maximaal 0,45 m ;
 7. de steiger mag op maximaal twee palen rusten en de doorsnede van steigerpalen bedraagt maximaal 0,20 m;
 8. de steiger mag de vrije doorstroming van het water niet belemmeren;
 9. de steiger dan wel het woonschip dat is afgemeerd aan de steiger mag niet liggen in de minimaal vrij te houden vaarstrook, zoals bedoeld in de tabel in artikel 13 lid 5.1 sub b onder 2;
 10. er mogen maximaal twee (af)meerpalen worden gerealiseerd met een maximale doorsnede van 0,20 m en een maximale bouwhoogte van 1,0 m boven het streefpeil en die maximaal 4,20m uit de oever ogen worden geplaatst;
- b. Voor woningen:
1. per woning is één (1) steiger toegestaan voor het afmeren van één (1) recreatievaartuig als er sprake is van een Erf, zoals bedoeld in artikel 1;
 2. de steiger dient aansluitend en evenwijdig aan de oever te worden gebouwd, danwel ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
 3. de lengte, gemeten langs de oever, bedraagt maximaal 6,0 m ;
 4. de breedte, gemeten vanuit de oever, bedraagt maximaal 1,2 m ;
 5. de bouwhoogte bedraagt de hoogte van het streefpeil vermeerderd met maximaal 0,45 m ;
 6. de steiger mag op maximaal twee palen rusten en de doorsnede van steigerpalen bedraagt maximaal 0,20 m;
 7. de steiger mag de vrije doorstroming van het water niet belemmeren;
 8. er mogen maximaal twee (af)meerpalen worden gerealiseerd met een maximale doorsnede van 0,20 m en een maximale bouwhoogte van 1,0 m boven het streefpeil en die maximaal 4,20m uit de oever mogen worden geplaatst;
 9. steigers binnen de aanduiding "groene oeverzones" van de bestemming Waarde - ecologie zijn alleen toestaan als het een open type steiger betreft, zoals weergegeven in bijlage 1 bij de regels en uit een advies van een ter zake deskundige blijkt dat de ecologische waarden niet worden aangetast;
- c. In afwijking op artikel 13 lid 2.3 sub b onder 1 t/m 9 geldt ter plaatse van de aanduiding 'steiger' het volgende:
1. de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
 2. de breedte maximaal 10,5 m bedraagt;
 3. de diepte maximaal 1,1m bedraagt;
 4. de bouwhoogte de hoogte van het streefpeil niet overschrijdt, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn.
- d. voor alle punten geldt dat de steigers de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet mogen aantasten.

13.2.5 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning 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 maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het realiseren van maximaal 4 meerpalen per woonschip en/of een grotere diameter per meerpaal tot een maximum van 0,5m.

13.3.1 (Af)meerpalen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.3 sub a onder 10 voor het realiseren van maximaal 4 (af)meerpalen ten behoeve van een woonschip en/of voor een maximale doorsnede van de (af)meerpaal van 0,50 m, mits instemming is verkregen van het waterschap (Keur).

13.3.2 Bij vervangen woonschip

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.2 indien een woonschip dat langer is dan 18 m wordt vervangen door een woonschip dat korter is dan 18 m. Het vervangende woonschip dient dan te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. lengte maximaal 18 m;
- b. breedte maximaal 6 m;
- c. goot- en boeiboordhoogte maximaal 4 m;
- d. nokhoogte maximaal 4,5 m;
- e. diepte omloop en overstek maximaal 0,8 m;
- f. diepte dakoverstek maximaal 0,3 m;
- g. de minimum afstand tussen de opbouw van twee woonschepen bedraagt 5,0 m;
- h. instemming is verkregen van het waterschap (Keur) en indien gelegen buiten het stedelijk gebied van de provincie Utrecht (Landschapsverordening).

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Aanvullende regels bewonersligplaatsen buiten stedelijk gebied

Voor bewonersligplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - landelijk gebied', geldt aanvullend dat:

- a. maximaal één open vaartuig met een maximum lengte van 7,0 m, mits passend binnen de breedte van het eigen erf, bij een direct aan het water gelegen erf mag worden aangelegd,
 1. voor appartementencomplexen c.q. woongebouwen het volgende geldt: heeft een bewoner op de begane grond een erf tot aan het water, dan mag daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd;

2. op datzelfde erf sprake is van een gedeelde woonomgeving tot aan het water, dan mag ook daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd als collectieve voorziening voor bewoners die geen eigen erf hebben tot aan het water;
 3. is er alleen sprake van een gedeelde woonomgeving op een erf tot aan het water, dan mag er in totaal slechts één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
- b. het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering, verschijningsvorm en afmetingen van bewonersligplaatsen vanwege beeld kwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of ecologische belangen.

13.4.2 Algemene regels bezoekersligplaatsen

Voor bezoekersligplaatsen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur 4 uur bedraagt tussen zonsopgang en zonsondergang met uitzondering van het afmeren bij een horecagelegenheid gedurende horeca openingstijden tot maximaal 01:00 uur.
- b. het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering, verschijningsvorm en afmetingen van bezoekersligplaatsen vanwege beeld kwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of ecologische belangen.

13.4.3 Aanvullende regels halteligplaats passagiersschepen

Voor halteligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur voor passagiersschepen 15 minuten bedraagt.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Afwijkingsbevoegdheid afmeren langere vaartuigen buiten stedelijk gebied

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 sub a en het afmeren van een recreatievaartuig toestaan met een maximum lengte van 12,0 m en een maximum kajuthoogte van 1,70 m, na instemming van het waterschap.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Verleggen woonschepen ligplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen teneinde ten einde de aanduiding voor woonschepen ligplaatsen te verplaatsen, mits:

- a. het totaal aantal woonschepen niet toeneemt;
- b. uit milieu-, ecologisch-, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het verleggen van het woonschip en hiertoe een advies van een ter zake deskundige wordt overlegt waaruit blijkt dat de belangen en waarden niet worden aangetast c.q. in stand blijven;
- c. er sprake is van een goede verkeersafwikkeling waaronder voldoende parkeerplaatsen, uitgaande van de regels in het gemeentelijke verkeer en vervoerplan of diens opvolger;
- d. instemming is verkregen van het waterschap (Keur) en indien gelegen buiten het stedelijk gebied van de provincie Utrecht (Landschapsverordening).
- e. de oude ligplaats planologisch wordt weggenomen;
- f. het bepaalde in artikel 13 lid 2.4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en bedrijf aan huis
- c. kleinschalige verblijfsrecreatie
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beroep aan huis en atelier' zijn de gronden tevens bestemd voor een beroep aan huis dan wel atelier, waarbij de begane grond van het bijbehorend bouwwerk voor deze functie mag worden aangewend.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel, waarbij uitsluitend de begane grond van het hoofdgebouw voor deze functie mag worden aangewend.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' zijn de gronden tevens bestemd voor hobbymatige paardenhouderij activiteiten, waarbij maximaal 6 paarden, inclusief niet zelfstandige veulens, mogen worden gehouden waarbij de aansluitend agrarische gronden gebruikt mogen worden voor weiden van de paarden.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' zijn de gronden tevens bestemd voor een bed & breakfast, waarbij de oppervlakte ten behoeve van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' is aangegeven;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - hooiberg" zijn de gronden tevens bestemd voor een hooiberg in de vorm van een half open constructie waarbij uitsluitend op de begane grond de hooiberg omsloten mag zijn door wanden.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een wooneenheid niet toegestaan.

met daarbij horende:

- l. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- m. erven en terreinen;
- n. groenvoorzieningen en water;
- o. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- p. wegen en paden;
- q. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in artikel 14 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan 1 tenzij anders in de verbeelding aangegeven;
- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;

- e. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. indien in de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet is opgenomen in het bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 meter boven de maximale goothoogte;
- g. indien ter plaatse van het bouwvlak een maximum inhoudsmaat is opgegeven, enkel dan mag de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen bestemmingsvlak met een maximum bebouwingsoppervlakte van 150 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- e. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken hoger dan 3m geldt dat deze voorzien worden van een schuin dak, met dien verstande dat;
 - 1. de dakvoet niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de hoogte van de daknok niet meer bedraagt dan 6 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale nokhoogte [m] = (afstand daknok tot naburig erf [m] x 0,47) + 3m;
 - 3. de nokhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - 4. in afwijking van het gestelde onder 1, 2 en 3 geldt dat indien op de verbeelding de goot- en nokhoogte aangeduid zijn deze hoogten van toepassing zijn.
- f. ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" mag een gebouw opgericht worden met een maximale oppervlakte van 266 m² bedoeld voor de stalling van vee en de opslag van agrarische goederen en materiaal ten behoeve van het onderhoud en beheer van bijbehorende gronden.
- g. ter plaatse van de aanduidingen "beroep aan huis en atelier" en "hooiberg" mag, met inachtneming van artikel 14 lid 1 een gebouw worden opgericht waarbij de aanduiding volledig mag worden bebouwd en de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangegeven.

14.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. detailhandel in volumineuze goederen;
- b. commerciële kamerverhuur.

14.4.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis en horeca- 2 wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
- b. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- c. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- d. op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- e. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- f. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied;
- h. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoers-bedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel

14.4.3 Voorwaardelijke verplichting Mijndensedijk 49-51

De de nieuwe woning aangeduid met nummer 9 in de landschapsschets opgenomen in bijlage 2 bij de regels, en de woningen aan de Mijndensedijk 49-51 mogen enkel in gebruik genomen worden ten behoeve van de bestemming wonen, indien binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning aangeduid met nummer 9, de maatregelen zoals beschreven in de landschapsschets opgenomen in bijlage 2 bij de regels gerealiseerd zijn en in stand gehouden worden.

Artikel 15 Wonen - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen op een buitenplaats en/of landgoed;
- b. een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of praktijkruimte;
- c. gebruik ten dienste van de bestemming van het hoofdgebouw;

ter plaatse van de aanduiding

- d. 'specifieke vorm van wonen - landhuis' is een hoofdgebouw toegestaan;
- e. 'wonen' is een woning toegestaan;

met de daarbij behorende

- f. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- j. wegen en paden;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Buitenplaats' verbonden voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. landhuizen en woningen worden uitsluitend gebouwd binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan 1 per bouwvlak;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2500 m³;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 250 m²;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 15 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 2. het opslaan van gerede en ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 - 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming.

15.3.2 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
- b. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- c. op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- d. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied;
- g. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

15.3.3 Ten behoeve van nevenfuncties binnen bestaande bebouwing

Gebruik van de buitenplaats ten behoeve van nevenfuncties is toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door aanvrager wordt aangetoond dat de aangevraagde functie in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. de nevenfuncties ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
- c. maximaal 2 functies per buitenplaats zijn toegestaan;
- d. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. de functies binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak dienen plaats te vinden;
- f. de functies binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- g. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden vergroot ten gevolge van de nevenfunctie;
- h. het totaal oppervlak voor de functies maximaal 200 m² bedraagt;
- i. omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- k. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- l. het uitoefenen van de functie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het buitenplaatskarakter niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.

15.3.4 Bed & Breakfast

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een Bed & Breakfast wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik gaat niet ten koste van de woonfunctie van de bestemming 'Wonen - 1';
- b. de Bed & Breakfast mag totaal uit maximaal 3 kamers en/of maximaal 8 bedden bestaan;
- c. indien het maximum aantal kamers en/of bedden reeds is gerealiseerd op basis van de bestemming 'Buitenplaats' het totaal aantal kamers en bedden niet mag worden overschreden;
- d. er is maximaal één gezamenlijke keuken toegestaan;
- e. de woning binnen de bestemming 'Wonen - 1' dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond;
- f. de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf;
- g. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- h. op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- i. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- j. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- k. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen - 1' en het woongebied;
- l. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

15.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties met een oppervlak groter dan 200 m² en kleiner dan 400 m² binnen de bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 ten behoeve van nevenactiviteiten, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door aanvrager wordt aangetoond dat de aangevraagde functie in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. de nevenfuncties ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
- c. maximaal 2 functies per buitenplaats zijn toegestaan;
- d. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. de functies binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak dienen plaats te vinden;
- f. de functies binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- g. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden vergroot ten gevolge van de nevenfunctie;
- h. het totaal oppervlak voor de functies maximaal 200 m² bedraagt;
- i. omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;

- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- k. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

16.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 16 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 16 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 50 m² bedraagt.
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 16 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

16.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 16 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de

archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

16.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzoigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzoigen, verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamenteen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

16.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 16 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 50 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m² maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

16.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 16 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 16 lid 4.2 sub b.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 16 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 16 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

17.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 17 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 17 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 500 m² bedraagt.
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 17 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

17.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 17 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

17.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzoeken, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzoeken, verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

17.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 17 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 500 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 500 m² maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

17.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 17 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 17 lid 4.2 sub b.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 17 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 17 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

17.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 5

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

18.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 18 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 18 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 1.000 m² bedraagt.
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 18 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

18.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 18 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de

archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

18.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzoigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzoigen, verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamenteën dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

18.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 18 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 1.000 m² maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 18 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 18 lid 4.2 sub b.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 18 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 18 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

18.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 6

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

19.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 19 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 19 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 100.000 m² (10ha) bedraagt.
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 19 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

19.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 19 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

19.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 19 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100.000 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 100.000 m² maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 19 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 19 lid 4.2 sub b.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 19 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 19 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

19.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 20 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in artikel 20 lid 1 bedoelde gronden gelden, naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde elders in de bestemmingsplanregels, de volgende regels:

- a. de horizontale en verticale maten alsmede de dakvorm en de dakhelling zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden gewijzigd;
- b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen dient in overeenstemming te zijn met de situering van de voorgevel op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, die van invloed kan zijn op het beschermde dorpsgezicht, wordt de commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20 lid 2, met dien verstande dat:

- a. het veranderen van de dakvorm of dakhelling een herstel of verbetering van de karakteristieke cultuurhistorische waarden betreft en geen onevenredige aantasting van het beschermd dorpsgezicht tot gevolg heeft;
- b. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30°;
- c. indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

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

20.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte;
- c. het bestraten of herstraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal;
- d. het bestraten en verharden van onverharde gronden.

20.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die verband houden met de normale voortgang van de uitoefening van het agrarisch beheer op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- c. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

20.4.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20 lid 4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. een omgevingsvergunning voor het vellen, kappen en/of rooien van hagen als bedoeld in artikel 20 lid 4.1, wordt zeker wel verleend indien instandhouding van de haag vanwege de staat redelijkewijs niet kan worden geëist, met dien verstande dat:
 1. de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te worden vergezeld van een advies van een terzake deskundige over de staat van de haag;
 2. aan de omgevingsvergunning het voorschrift kan worden verbonden tot herplant van de te vellen haag.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen en bouwwerken, zoals theekoepels, theehuizen, schuttingen, tuinmuren, hekken, pergola's en andere bouwwerken, te slopen of te laten slopen.

20.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

20.5.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20 lid 5.1 wordt slechts verleend indien:
 1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;

2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van:

- a. de Oude Hollandse Waterlinie en de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- b. de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht;
- c. het behouden, versterken, herstellen en ontwikkelen van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de Vecht en haar oevers.

21.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

21.3.1 werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

21.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 21 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 21 lid 2 in acht genomen is;
- b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

21.3.3 toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 21 lid 2 sub a zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 22 Waarde - Natuur Netwerk Nederland

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur Netwerk Nederland' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een natte en/of droge ecologische verbindingzone.

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

22.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur Netwerk Nederland' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;
- c. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- en afvoer van water ;
- e. het draineren van gronden;
- f. het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen.

22.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 19 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke

- a. binnen het kader van het onderhoud nodig is tot bescherming en instandhouding van de ecologische waarden en daarop gerichte waterhuishoudkundige functies;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.

22.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 19 lid 2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als blijkt dat de werken en werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het beheer van de gronden en daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het in ecologisch opzicht waardevolle gebied.

Artikel 23 Waterstaat - Natuurvriendelijke oever

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Natuurvriendelijke oever' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen primair bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

23.2 Bouwregels

Binnen de bestemming mag niet gebouwd worden.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de afgifte van een Omgevingsvergunning voor een afmeervoorziening nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van een afmeervoorziening;
- b. de vorm en omvang van een afmeervoorziening;

dit ter bevordering van;

- de ecologische kwaliteit van de oever;
- de aanleg en instandhouding van riet- en rietkragen.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2 voor de bouw van bouwwerken als genoemd in de andere op deze gronden geldende bestemmingen, mits de betreffende bouwwerken geen belemmering vormen voor het onderhoud aan de watergangen en indien is gebleken dat de genoemde bouwwerken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bouwwerken niet zullen leiden tot een onevenredige afbreuk van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

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

23.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 23 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen;
- b. het ophogen van gronden en of verharding van gronden;
- c. het verwijderen van vegetatie, waaronder rietkragen;
- d. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
- e. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
- f. het wijzigen van het waterpeil.

23.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

23.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 23 lid 5.1 wordt uitsluitend verleend indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 23 lid 5.1 dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een onevenredige afbreuk van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

23.5.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden die zien op het behoud van de natuurvriendelijke oevers in het plangebied.

Artikel 24 Waterstaat - Oeverzone

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Oeverzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor afmeervoorzieningen zoals o.a. steigers en andere aanlegvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. bouwwerken mogen uitsluitend in combinatie met bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de onderliggende bestemming.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

25.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c. ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mag worden gebouwd conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen;
- d. burgemeester en wethouders ter beoordeling van het bepaalde onder b. goedkeuring vragen aan de beheerder van de waterkering.

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

25.3.1 werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 25 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen of verwijderen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

25.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 25 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

- a. behoren tot het normale onderhoud en beheer gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b. uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

25.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 25 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar,

- a. indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering;
- b. de beheerder van de waterkering schriftelijke goedkeuring heeft verleend.

3 Algemene regels

Artikel 26 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 27 Algemene bouwregels

27.1 Algemene regel

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

27.2 Bestaande afwijkende maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeihoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeihoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- b. in die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

27.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. balkons, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 m overschrijden;

- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater)
- k. afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

27.4 Ondergrondse bouwwerken

27.4.1 Bouwregels

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat;
 - 1. ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan.
- b. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;

27.4.2 Afwijken van de bouwregels voor het bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
- b. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
- c. de afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
- d. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
- e. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen;
- f. bergbezinkbassins zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied.

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

28.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken die strijdig zijn met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen en recreatiewoningen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- d. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
- e. commerciële kamerbewoning/-verhuur;
- f. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- g. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

28.2 Parkeren

28.2.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming kan alleen worden verleend indien in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015.
- b. Indien de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.

28.2.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 28 lid 2.1 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

28.2.3 Wijziging beleidsregel

Als de onder artikel 28 lid 2.1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Waterstaat

De als 'waterstaat' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een waterstaatkundig werk.

29.2 Karakteristiek

29.2.1 Bescherming

- a. Van een karakteristiek pand zijn uit oogpunt van de cultuurhistorische waarde van belang:
 1. het exterieur van het pand, te weten: kapvorm, kaprichting, nokhoogte, goothoogte, raam- en deuropeningen, metselverband, hoofdmassa, ornamentering, dakbedekking.
 2. de hoofdconstructie.
 3. bijgebouwen met cultuurhistorische waarden
- b. De waardevolle onderdelen van het karakteristiek pand kunnen nader gespecificeerd zijn in een redengevende omschrijving behorende bij het karakteristieke pand.

29.2.2 Verbod

Het is verboden:

- a. het karakteristieke pand (deels) te slopen.
- b. de waardevolle onderdelen, zoals genoemd in artikel 29 lid 2.1 sub a te wijzigen
- c. het karakteristiek pand ernstig te (laten) verwaarlozen.
- d. het karakteristieke pand gebruiken op een wijze, waardoor de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke pand in gevaar worden gebracht.

29.2.3 Uitzonderingen

Er kan middels een omgevingsvergunning afgeweken worden van het gestelde in artikel 29 lid 2.2 sub a en artikel 29 lid 2.2 sub b, indien:

- a. redelijkerwijs behoud van het pand en/of de waardevolle onderdelen niet meer mogelijk is.
- b. voor herstel, dan wel reconstructie van cultuurhistorische waarden.
- c. indien (mantel)zorg, of dringende medische problemen van gebruikers of bewoners dat vereisen.

29.2.4 Toelaatbaarheid

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29 lid 2.3 kunnen worden verlangd

- a. Een bouwhistorisch onderzoek, indien sprake is van grotere wijzigen aan waardevolle onderdelen van het exterieur en hoofdconstructie, dan wel (gedeeltelijke) sloop.
- b. Een archeologisch onderzoek, bij sloop waarbij grote delen van de ondergrond worden verstoord, dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- c. een advies van de monumentencommissie.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
- c. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer bedragen dan 3 m en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden;
- d. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een realisering van maatregelen ten behoeve van de verdere verduurzaming van woningen; de overschrijdingen mogen niet meer bedragen dan 1,5 m waarbij een bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 3m² en een maximale bouwhoogte heeft van 3 meter;
- e. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwenaanwijzingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- f. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- g. voor het gebruik van de gronden voor opslag en verkoop van vuurwerk;
- h. het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
 1. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
 2. het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 3. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 4. de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn;
- i. afwijking als bedoeld onder a t/m g wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. de afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

30.2 JOP

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan en toestaan dat een jongerenontmoetingsplaats (JOP) wordt gerealiseerd, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
- b. er geen gebouwen worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- d. de realisatie niet direct naast gebouwen plaatsvindt, waarvan de gebruikers overlast kunnen ondervinden van de jongeren, zoals woningen en winkels, waarbij de afstand tot een woning in ieder geval niet minder bedraagt dan 50 m;
- e. niet direct naast doorgaande wegen wordt gerealiseerd;
- f. de JOP goed bereikbaar is voor hulpdiensten;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de landschappelijke en natuurlijke waarden, indien als zodanig op de verbeelding aangegeven, en de waarden van het beschermde dorpsgezicht onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

30.3 Gebouwen van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen toe te staan ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulanceposten, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van het gebouw mag niet meer bedragen dan 100 m³;
- b. de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen (zoals bedoeld onder a. en b.) mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. 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 %;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

32.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 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;
- c. 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;
- d. het bepaalde 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuwersluis'

Bijlage 1 bij de regels

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

SBI	nr.	omschrijving	cat
1		landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113		akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
112	0	tuinbouw:	
112	1	- bedrijfsgebouwen	2
112	2	- kassen zonder verwarming	2
112	3	- kassen met gasverwarming	2
112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
122	0	fokken en houden van overige graasdieren:	
122	1	- paardenfokkerijen	3.1
122	2	- overige graasdieren	3.1
125	0	fokken en houden van overige dieren:	
125	3	- huisdieren	3.1
125	5	- bijen	2
125	6	- overige dieren	2
14	0	dienstverlening t.b.v. de landbouw	
14	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. < 500 m ²	3.1
14	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. ≤ 500 m ²	2
14	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. < 500 m ²	3.1
14	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. ≤ 500 m ²	2
142		KI-stations	2
2		bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw	
20		bosbouwbedrijven	3.1
5		visserij- en visteeltbedrijven	
0501.2		binnenvisserijbedrijven	3.1
502	0	vis- en schaaldierkwekerijen	
502	2	- visteeltbedrijven	3.1
15		vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	0	slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken p.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken p.o. ≤ 200 m ²	3.1
151	7	- loonslachterijen	3.1

151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	0	visverwerkingsbedrijven	
152	6	- verwerken anderszins p.o. ≤ 300 m ²	3.1
1531	0	aardappelproducten fabrieken	
1531	1	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1551	0	zuivelproductie fabrieken	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken p.o. ≤ 200 m ²	2
1581	0	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m ²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden p.o. ≤ 200 m ²	2
1585		deegwarenfabrieken	3.1
1593 t/m 1595		vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
17		vervaardiging van textiel	
173		textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177		vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18		vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181		vervaardiging kleding van leer	3.1
182		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19		vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192		lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		schoenenfabrieken	3.1
20		houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.2	0	houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1
203, 204, 205	1	timmerfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o < 200 m ²	3.1
205		kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21		vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2112	0	papier- en kartonfabrieken:	

2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
22		uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221		uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1
24		vervaardiging van chemische producten	
2442	0	farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2466	A	chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25		vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	0	loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1
252	0	kunststofverwerkende bedrijven	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26		vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
2615		glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
267	0	natuursteenverwerkingsbedrijven	
267	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. ≤ 2.000 m ²	3.1
2681		slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
28		vervaardiging van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	0	constructiewerkplaatsen	
281	1a	- gesloten gebouw p.o. < 200 m ²	3.1
284	B1	smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. p.o. < 200 m ²	3.1
2851	0	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven	
2852	2	overige metaalbewerkende industrie, in pandig p.o. < 200 m ²	3.1
287	A0	grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken	
287	B	overige metaalbewerkende industrie n.e.g.; in pandig p.o. < 200 m ²	3.1

30		vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	A	kantoormachines- en computerfabrieken	2
31		vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
316		elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32		vervaardiging van audio-, video-, telecomapparaten en – benodigdheden	
321 t/m 323		vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en benodigdheden	3.1
3210		fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
35		vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	0	scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
36		vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
361	2	meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
364		sportartikelenfabrieken	3.1
365		speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		sociale werkvoorziening	2
3661.2		vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40		productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	C0	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	D0	gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer, compressor-, meet- en regelinstrumenten cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D5	- gasontvang- en verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	2
41		winning en distributie van water	
41	A0	waterwinning-/bereiding-bedrijven:	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1

41	B0	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
45		bouwnijverheid	
45	1	- bouwbedrijven algemeen b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$	3.1
45	2	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. $> 1.000 \text{ m}^2$	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. $< 1.000 \text{ m}^2$	2
50		handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	autobeklederijen	1
5020.4	C	autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		autowasserijen	2
503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	benzineservicestations:	
505	2	- met lpg $< 1.000 \text{ m}^3/\text{jr}$	3.1
51		groothandel en handelsbemiddeling	
511		handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	0	grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5124		grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5148.7	0	grth in vuurwerk en munitie	
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5151.1	0	grth in vaste brandstoffen	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0	grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen	
5153	0	grth in hout en bouwmaterialen	
5153	1	- algemeen b.o. $> 2.000 \text{ m}^2$	3.1
5153.4	4	zand en grind	
5154	0	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
5157	1	autosloperijen b.o. $\leq 1.000 \text{ m}^2$	3.1
5157.2/3	1	-overige groothandel in afval en schroot b.o. $\leq 1.000 \text{ m}^2$	3.1
5162	0	grth in machines en apparaten	
5162	2	- overige	3.1
52		detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	A	detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2, 5246/9		supermarkten, warenhuizen,	1

5222, 5223		detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224		detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232		apotheken en drogisterijen	1
5249		detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
5261		postorderbedrijven	3.1
527		reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55		logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512		hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
552		kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
553		restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	1	cafés, bars	1
5551		kantines	1
5552		cateringbedrijven	2
60		vervoer over land	
6024	1	goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
61, 62		vervoer over water/door de lucht	
61, 62	A	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63		dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312		veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323		overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		reisorganisaties	1
634		expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64		post en telecommunicatie	
642	A	telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties	
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM en UMTS-masten	1
65, 66, 67		financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	A	banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1

70		verhuur van en handel in onroerend goed	
70 A		verhuur van en handel in onroerend goed	1
71		verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
712		verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
72		computerservice- en informatietechnologie	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	switchhouses	2
73		speur- en ontwikkelingswerk	
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		overige zakelijke dienstverlening	
74	A	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747		reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75		openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen	
75	A	openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7525		brandweerkazernes	3.1
80		onderwijs	
801, 802		scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804		scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85		gezondheids- en welzijnszorg	
8512, 8513		artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		consultatiebureaus	1
853	1	verpleeghuizen	2
853	2	kinderopvang	2
90		milieudienstverlening	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1

9002.1	B	gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A0	afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A.4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91		diverse organisaties	
9111		bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131		kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	A	buurt- en clubhuizen	2
9133.1	B	hondendressuurterreinen	3.1
92		cultuur, sport en recreatie	
921, 922		studio's (film, tv, radio, geluid)	2
9232		theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234		muziek- en balletscholen	2
9234.1		dansscholen	2
9251, 9252		bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9261.1	0	zwembaden:	
9261.1	1	- overdekt	3.1
9261.2	A	sporthallen	3.1
9261.2	E	maneges	3.1
9261.2	F	tennisbanen (met verlichting)	3.1
9261.2	G	veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
9261.2	H	golfbanen	1
9261.2	I	kunstslibanen	3.1
9262	0	schietinrichtingen:	
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	1
9262	F	sportscholen, gymnastieksalen	2
9262	G	jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
93		overige dienstverlening	
9301.1	A	wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.3	B	wasserettes, wassalons	1
9302		kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	begraafondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9303	2	- begraafplaatsen	1
9304		fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	B	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

		Installaties	
	14	Laboratoria: chemisch/biochemisch ten behoeve/dienste van verf-verniss en vatenfabriek	2

	De gebruikte afkortingen	
	afk.	verklaring
	<	kleiner dan
	>	groter dan
	cat	categorie
	e.d.	en dergelijke
	n.e.g.	niet elders genoemd
	o.c.	opslagcapaciteit
	p.c.	productiecapaciteit
	b.o.	bedrijfsoppervlak
	v.c.	verwerkingscapaciteit
	u	uur
	d	dag
	w	week
	j	jaar
	t	ton
	grootste afstand in meters per categorie	
	cat	afst.
	1	10 m
	2	30 m
	3.1	50 m
	3.2	100 m
	4.1	200 m
	4.2	300 m
	5.1	500 m
	5.2	700 m
	5.3	1.000 m
	6	1.500 m

Bijlage 2 bij de regels

Landschapsschets Mijndensedijk 49-51 te Nieuwersluis

Legenda

- 1 Bestaande woning en bijgebouwen (nr. 49)
- 2 Bestaande woning en bijgebouw/ herbouw (nr. 51)
- 3 Woning (nr.47) geen onderdeel van planvorming
- 4 Slopen (bebouwing)
- 5 Weide
- 6 Bestaande fruitbomen
- 7 Bestaande bomen
(essen, eiken en notenbomen, bij oude molen populier)
- 8 Bestaande knotwilgen
- 9 Nieuwe RVR woning
- 9a Bijgebouw nieuw RVR woning
- 10 Open overgang van tuin naar weide
- 11 Nieuwe solitaire boom (bv. walnoot, linde, eik)
-  Te verwijderen fruitboom t.b.v. zichtlijn
-  Aanplant hoogstam fruitbomen (appel/ peer)
-  Aanplant gouden regen, meidoorn, linde en/of els
-  Struweel met inheemse soorten
(zoals: liguster, hazelaar, vlier, gelderse roos)
-  Aanplant veldesdoorn, meidoorn of carpinus haag
-  Bloemrijk grasland bestaande uit inheemse soorten
-  Zichtlijn naar het landschap



Datum: 18 juli 2023
 Formaat: A3
 Schaal: -
 Getekend: BvS

SON

buro voor tuin- & landschapsonwerpen
 Kolthoornseweg 8 | 3881 PW Putten | 033 246 10 44 | www.buroson.nl

