

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 scheidsmuren) 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 kajuihoogte 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), 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 fundamenteen 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 fundamenteen 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 verharderen 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 verharderen 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'