

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Weidegebied	5
Artikel 4	Tuin	7
Artikel 5	Verkeer	8
Artikel 6	Water	9
Artikel 7	Wonen	10
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	13
Artikel 9	Waarde - Landschap	16
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 11	Antidubbeltelregel	20
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16	Overgangsrecht	26
Artikel 17	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Singel 1 Vreeland" met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPSingel1VLD-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning:

bebouwing bestaande uit drie of meer aaneengebouwde woningen;

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

1.23 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder en/of bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.24 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.25 twee-aaneengebouwde woningen:

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

1.26 vrijstaande woning:

een woning die geheel vrij staat ten opzichte van andere bebouwing;

1.27 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.6 ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekkoeken, erkers, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2.7 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.8 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Weidegebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden- weidegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidegronden ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. behoud, versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

met daarbij behorende:

- c. erfbeplantingen en groenvoorzieningen;
- d. water en watergangen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Agrarisch met waarden' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming van de in 3.1 bedoelde gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag van materialen en mest;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een paardenbak.

3.4 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in 3.1 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 of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;

- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.4.3 Toepasbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in 3.1 onder b niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in 3.4.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeren, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - overtuin";

met daarbij horende:

- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - overtuin" mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 1 meter worden gerealiseerd;
- b. voor de overige gronden gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 meter;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 2 meter;
 3. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 2,5 meter;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- c. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorziening;
- d. groen;
- e. water;
- f. infiltratievoorzieningen
- g. speelvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. calamiteitenpaden;
- j. perceelontsluitingen.

5.2 Bouwregels

Ten behoeve van de in 5.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishouding;

met de daarbij horende:

- c. bruggen, sluisen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- d. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt maximaal 0,40 meter boven het waterpeil in de winter.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij horende:

- c. overige bouwwerken;
- d. erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. wegen en paden;
- h. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Binnen deze bestemming geldt een sloop- en bouwverbod tot het moment waarop aan de volgende voorwaarden, naar de mening van het bevoegd gezag en na advies van een ter zake deskundige, wordt voldaan:

- a. uit ecologisch onderzoek is gebleken dat door de activiteiten geen verbodsbepalingen als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming wordt overtreden, dan wel;
- b. indien een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, de uitvoering van de mitigerende maatregelen die op grond van die ontheffing zijn vereist, verzekerd is in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen en/of bouwen.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. vrijstaande woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand";
 2. twee-aaneengebouwde woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen";
 3. aaneengebouwde woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd";
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 meter te bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- d. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt.

7.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het bepaalde in deze regels omtrent situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergrondse bouwwerken;
- b. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan voor zover:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- d. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij
- e. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

7.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming van de in dit artikel bedoelde gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' het zodanig gebruik van gronden en gebouwen (garages) dat, in samenhang met de bestemming Tuin (Artikel 4), er per bouwperceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van 7.1 voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid 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 en de 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 als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

8.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in 8.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
 3. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder dan 500 m² bedraagt, dan wel meer dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 meter.

8.3 Afwijken bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in 8.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden 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:
 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 van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen: 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.
- c. Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

8.4 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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 meter 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 meter beneden het maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in 8.4.1 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. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in 8.2, onder b3;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. 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.

8.4.3 Toepasbaarheid

- a. In afwijking van het bepaalde in 8.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid 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 8.4.2, onder c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in 8.3.1 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. 8.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 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.

8.4.5 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 9 Waarde - Landschap

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Landschap" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende landschappelijke waarden die worden ontleend aan de historische openheid van het Groene Hart en met name de openheid tussen de afzonderlijke bebouwingsensembles.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Bouwverbod*

In de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van tuin - overtuin" is het ter bescherming van de in 9.1 bedoelde landschappelijke waarde niet toegestaan gebouwen en overige bouwwerken te bouwen, met uitzondering van de bouwwerken genoemd in:

- a. 4.2.2, onder a;
- b. 6.2.2;
- c. 10.2.3.

9.3 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

9.3.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap' 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 graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

9.3.2 *Uitzonderingen*

Het in 9.3.1 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. 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.

9.3.3 Toepasbaarheid

- a. In afwijking van het bepaalde in 9.3.1, onder a en b kan ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van tuin - overtuin" het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen, alsmede het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, worden toegestaan, mits bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een inrichtingstekening wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat de landschappelijke waarden door het uitvoeren van activiteiten verder worden ontwikkeld.
- b. In afwijking van het bepaalde in 9.3.1, onder c kan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - overtuin" een waterdoorlatende oppervlakte verharding worden aangebracht met een oppervlakte van niet meer dan 25 m², mits bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een inrichtingstekening wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat de landschappelijke waarden door het uitvoeren van activiteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en de bescherming van het achtergelegen land tegen inundatie, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals dijken, duikers, keerwanden en merktekens.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de samenvallende bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

10.4 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden op de in 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

10.4.2 Toepasbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden als bedoeld in 10.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

10.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld artikel 2.1, onder 1c van de Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. 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;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

12.2 Parkeernormen

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. Indien de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.

12.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.2 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.

12.4 Wijziging beleidsregels

Indien de onder 12.2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidzone - industrie

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

13.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd volgens de samenvallende, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt verleend met inachtneming van de beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat woningen en andere geluidgevoelige objecten slechts mogen worden gebouwd, indien:

- a. uit akoestische berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
- b. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen, dan wel;
- c. de woningen worden uitgerust met een permanent geluiddichte gevel.

13.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de vrije windgang van en het zicht op molens.

13.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. op of in de gronden binnen de zone, gemeten vanaf 0 m tot 100 m van de molen, mag niet hoger worden gebouwd dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, indien:

1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- mits vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende molenbeheerder.
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte onder b dan prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder a en b is de maatvoering van de met omgevingsvergunning gebouwde bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan toegestaan.

13.2.3 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting; of
 2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

13.2.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld 13.2.3 onder a te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molenbeheerder.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

14.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 14.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot.

15.2 Waarde - Archeologie 4

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, waaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken die bestonden 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 onder a van dit lid, 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 onder a van dit lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan Singel 1 Vreeland".

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Stichtse Vecht van

.....

tot vaststelling van het bestemmingsplan "Singel 1 Vreeland"

Mij bekend,
de griffier.

Analoge verbeelding