

**Datum:** 20 juni 2019  
**Type plan:** Regels Bestemmingsplan

**Naam:** **Bestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen  
Gemeente Stichtse Vecht**

**Deel B: Regels**

**Status:** Ontwerp

**Plan identificatie:** NL.IMRO.1904.BPHerenweg10aMRS-OW01

**Planmaker:** Focus op Ruimte  
Daslook 47, 3621 RR Breukelen  
[www.focusopruimte.nl](http://www.focusopruimte.nl)

## Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels  
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels  
Hoofdstuk 3 Algemene regels  
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Herenweg 10a Maarssen” van de gemeente Stichtse Vecht.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO..... met de bijbehorende regels en bijlagen.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aan huis verbonden bedrijf:**

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het (ambachtelijk) vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens milieuregelgeving vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (maximaal milieucategorie 1). Detailhandel, horeca, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport zijn in geen geval toegestaan.

**aan-huis-verbonden beroep:**

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport zijn in geen geval toegestaan.

**achtergevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

**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.

**ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**archeologische waarde:**

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken welke eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm, welke karakteristiek is aan gebouwen uit een

bepaalde streek, waarbij in hoofdzaak gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en -hoogte en de gevelindeling.

**bebouwing:**

één of meer bouwwerken.

**bebouwingspercentage:**

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

**beeldkwaliteit:**

alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden).

**bed en breakfast:**

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt; een bed en breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zes kamers.

**bepantingsstructuur:**

een aaneengesloten zone van beplanting die als structurerend element binnen het plangebied kan worden aangewezen.

**bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen:**

afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen, die op het tijdstip van intwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen (of tot stand zullen komen op basis van een verleende vergunning of aangevraagde vergunning) met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

**bestaand (in relatie tot gebruik):**

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bevoegd gezag:**

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**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.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

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

**bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**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.

**bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde of bijbehorende bouwperceel gelegen hoofd-gebouw.

**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.

**erf:**

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

**erfbebouwing:**

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken.

**gebouw:**

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

**geluidsgevoelig object:**

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder.

**hobymatig agrarisch gebruik:**

het uitoefenen van agrarische activiteiten, niet zijnde uit hoofde van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor vanwege de beperkte omvang geen vergunningplicht op grond van het artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht geldt, of een meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer geldt.

**hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en dat, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**hoofdvorm (van een karakteristiekgebouw)**

de hoofdvorm wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling (indien een gevel aan het bouwwerk is te onderscheiden).

**huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur.

**huishouding:**

een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners.

**(bedrijfsmatige) kamerverhuur:**

de verhuur van ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is voor (nacht)verblijf of een zelfstandige woonruimte, ongeacht de duur van het verblijf en tegen betaling.

**kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**kap:**

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

**kassen:**

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander licht doorlatend materiaal.

**kavelweg:**

voor agrarisch gebruik bestemde wegen ten behoeve van de ontsluiting van percelen of kavels, met een niet-doorgaand karakter.

**kwetsbare objecten:**

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- c. scholen;
- d. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- e. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
- f. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- g. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.
- h. een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.

**kunstwerk:**

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

**landschappelijke inpassing:**

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

**Landschapswaarden of landschappelijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;

**mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

**natuurwaarden:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de hydrologie en door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang.

**nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

**normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**nutsvoorziening:**

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

**omgevingsvergunning:**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

**ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, waarbij niet meer dan 20% van de totale omzet en/of niet meer dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>.

**ontsluitingsweg:**

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

**peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**perceel:**

afgedeeld stuk land of water, kavel.

**perceelsgrens:**

een grens van een perceel.

**plankaart:**

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

**praktijkruimte:**

een ruimte ten behoeve van de beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen.

**straatmeubilair:**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

**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. Bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen.

**woning/wonen/wooneenheid:**

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

**woonadres:**

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

**afstand:**

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

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**breedte van een bouwvlak:**

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

**breedte van een bouwwerk:**

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

**dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**diepte van een bouwwerk: (horizontaal)**

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

**diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal)**

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

**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;

**hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

**inhoud van een bouwwerk:**

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

**insteek van watergangen:**

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

**maaiveldhoogte:**

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

**ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, 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.

**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.

**oppervlakte van een overkapping:**

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

**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. binden de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde hoogte van het terrein;
- c. in/boven water: het gemiddeld waterpeil.



### **algemene bepaling**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 0.50 m.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Tuin**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen en water;
  - c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. geluidschermen;
  - f. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen;
  - g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin – zonnepanelen" zijn tevens zonnepanelen op het maaiveld toegestaan.

#### **3.2 Bouwregels**

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, waarbij:

- a. de hoogte vóór de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. de hoogte achter de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a en b de hoogte van een overkapping niet meer dan 3 m bedraagt en de oppervlakte daarvan niet meer is dan 10 m<sup>2</sup>.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker' een groepsschuilplaats toegestaan, waarbij de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte.
- e. een paardenbak is niet toegestaan.
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin – zonnepanelen" zijn zonnepanelen op het maaiveld toegestaan waarbij het oppervlak niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,3 m.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van de bouw van:

- a. erkers en tochtportalen aansluitend aan een op het perceel gelegen (hoofd)gebouw tot een grondoppervlak van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- b. een geluidscherm ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 5 tot een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m, mits zulks noodzakelijk is uit een oogpunt van milieubeheer in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling.

#### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport is niet toegestaan

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan huisverbonden beroepen dan wel aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sauna': tevens een sauna;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal': tevens een paardenstal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is tevens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan.
- f. behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker';

met de daarbij behorende:

- g. erven;
- h. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woningen tenminste 1 m bedraagt;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedraagt;
- d. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een gemene watergang tenminste 3 m bedraagt;
- e. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenstal' één paardenstal is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker' een groepsschuilplaats toegestaan, waarbij de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte;
- g. overigens het volgende geldt:

	Max. aantal per bouwvlak	Max. inhoud	Max. oppervlak	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte
Woning (inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen)	1	600 m <sup>3</sup>		4,5 m	10 m
Bijgebouwen bij de woning			50% van de oppervlakte van het bij de woning behorende erf met een maximum van 183 m <sup>2</sup>	3 m*	5 m

Erfafscheidingen -voor de voorgevel van de woning -overige plaatsen binnen het bouwvlak					1 m 2 m
sauna				6 m	10 m
Pergola's					2,7 m
Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde					2 m

\* de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Ten behoeve van hogere goot- en bouwhoogte hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub e met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De hogere goothoogte mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013.
- het bevoegd gezag verleent uitsluitend toepassing aan de bevoegdheid tot afwijken na een positief schriftelijk advies van de ter zake deskundige instantie(s) omtrent het bepaalde onder sub b.

#### 4.3.2 Ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub c ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel te bouwen op de perceelsgrens, met dien verstande dat:

- de natuur-, landschappelijk en cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- Het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan.
- Een woning is bedoeld voor één huishouding. Kamerverhuur is niet toegestaan.
- 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 m<sup>2</sup>; in het kader van deze activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

## Artikel 5 Waarde Archeologie - 5

### 5.1 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.

### 5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

### 5.3 Toelaatbaarheid

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in lid 5.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. 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 of werkzaamheden niet groter dan 10 ha;
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

### 5.4 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2 mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden gericht op:
  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; of
  3. 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.

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

#### 5.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard;
- f. verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- l. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

### 5.5.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden waarvoor het verbod van lid 5.5.1 geldt zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden gericht op:
  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; of
  3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden 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.

### 5.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden, met dien verstande dat voorafgaand aan de bodemingrepen een archeologisch onderzoek is uitgevoerd;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden;
- d. indien de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, omgevingsvergunning voor het bouwen, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- e. indien de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. op werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 10 ha beslaan.

### 5.5.4 Voorwaarden

- a. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning, zoals bedoeld in lid 5.5.1, na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
  - de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
    - op de betrokken locaties geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    - handhaving van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' niet langer noodzakelijk wordt geacht;
    - wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
  - de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' toe te kennen aan gronden grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a sub 1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

## **Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de betrokken waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- c. Het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het, voor langer dan één groeiseizoen, omzetten van grasland naar bouwland;
- d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of kaden;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### **6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. betrekking hebben op het herstel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevings- aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. indien de werken betrekking hebben op gronden gelegen binnen bouwvlakken of de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin'.

#### **6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de Nieuw Hollandse Waterlinie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast of wordt hersteld.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

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 8 Algemene bouwregels**

#### **8.1 Algemeen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, koekoeken en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### **8.2 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

#### **8.3 Ondergronds bouwen**

- 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 ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;

2. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,1 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
4. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderopening en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
5. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Algemeen**

- a. Onder gebruik in strijd met de bestemming en de daarbij behorende regels wordt in ieder geval verstaan gronden of bouwwerken te gebruiken als seksinrichting en erotisch getinte horeca, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – parenclub'.
- b. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

## **Artikel 10 Afwijken van de gebruiksregels**

### **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 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 voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.
- 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 alsdan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
  2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten;
- b. indien op grond van lid 4.2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid a onder 1, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van lid 4.2



## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van art. 3 en art. 4 reeds afwijken mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
  1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
  2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 12.2 Gebouwen openbaar nut

Het bevoegd gezag kan 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 m<sup>3</sup>;
- 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;
- d. het gebouw niet mogelijk is op grond van lid 14.1.

## Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

### 13.1 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 en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013.

### 13.2 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulanceposten, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, waarbij de inhoud niet meer dan 100 m<sup>3</sup>, de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen, voor zover deze op grond van lid 4.1, niet kunnen worden gebouwd;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 20%, indien in verband met ingekomen bouw aanvragen waarvan de realisering ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013;
- c. het wijzigen op de verbeelding van de situering en/of de vorm van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen van de bestemmingen zoals genoemd in hoofdstuk 2 indien in verband met ingediende aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zulks ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, mits:
  1. het totale bebouwingsoppervlak dat voor bebouwing in aanmerking komt zoals aangewezen op de verbeelding niet wordt vergroot;

2. indien blijkt dat de oppervlakte van bouwvlakken of bestemmingsvlakken niet voldoende is om de maximale toegestane maatvoering voor bebouwing te realiseren behoort een vergroting, in tegenstelling tot het bepaalde onder 1 wel tot de mogelijkheden;
  3. het bepaalde in de Natuurbeschermingswet in acht wordt genomen;
  4. burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan deze wijzigings-bevoegdheid, dan na schriftelijk advies van een onafhankelijk deskundige op dit gebied;
  5. de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende bedrijven en/of functies
- d. De bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 onder a, 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, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

### Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: “Regels van het bestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen”.

Vastgesteld: ..... 2019