

bestemmingsplan

De Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPDeVechtLGB-ON01

Datum:

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR160158

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Water - De Vecht	9
Artikel 4 Leiding - Water	18
Artikel 5 Waarde - Archeologie	20
Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht.....	23
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie	25
Artikel 8 Waarde - Ecologie.....	26
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering.....	28
3 Algemene regels.....	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	30
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	32
4 Overgangs- en slotregels.....	33
Artikel 14 Overgangsrecht.....	33
Artikel 15 Slotregel.....	33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan De Vecht met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPDeVechtLGB-ON01 van de Gemeente Stichtse Vecht;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de bijbehorende 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 Aanlegplaats:

voorzieningen waarbij een schip kan vastmaken aan de wal of voorzieningen voor een beperkte periode.

1.6 Afmeervoorzieningen:

voorzieningen die bedoeld zijn om vaartuigen op een goede en veilige manier te kunnen laten afmeren zoals afmeerpalen, steigers, kades en bolders;

1.7 Archeologische waarde:

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

1.8 Archeologisch onderzoek:

onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de op dat moment vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie Land- en/of Waterbodems;

1.9 Bestand:

- a. bij bouwwerken: de bestaande legale bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: het bestaande legale gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.10 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 Boatsaver:

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

1.13 Dakpanbeschoeiing:

Beschoeiing bestaande uit gestapelde dakpannen;

1.14 Drijvende inrichting:

een drijvend bouwsel dat vanwege zijn bestemming in de regel niet wordt verplaatst;

1.15 Drijvend voorwerp:

een bouwsel dat geschikt is gemaakt om te water te worden verplaatst en dat geen schip of drijvende inrichting is;

1.16 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

Tot het erf wordt in principe ook de ten opzichte van het erf meest nabije oever gerekend welke in eigendom is, die door een openbare weg en/of een ander perceel van dat erf gescheiden wordt, tenzij het aan de openbare weg, dan wel het aan het andere perceel grenzende deel van het erf het karakter van een uit-, of inrit, of oprijlaan heeft, of het scheidende perceel een agrarische, natuur- of industriële bestemming heeft;

1.17 Groene oeverzone:

een onverharde begroeide oever, die zich binnen de groene markeringen op de kaart van KRW wateren en Natura 2000-gebieden bevindt bij het Keurbesluit Vrijstellingen van waterschap Amstel, Gooi en Vecht;

1.18 Historisch schip:

een schip die is ingeschreven in het register van de Federatie Varend Erfgoed Nederland (FVEN) en in goede staat van onderhoud verkeert;

1.19 Insteekhaven:

een kleine, in een particulier terrein uitgegraven haven, die bedoeld en geschikt is als ligplaats voor een vaartuig;

1.20 Jachthaven:

een als zodanig in een onherroepelijk bestemmingsplan bestemde haven;

1.21 Leggerprofiel:

het in het Leggerstatenboek weergegeven profiel benodigd voor water aan- en -afvoer;

1.22 Keur

De [Keur 2017](#) van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht of diens opvolger;

1.23 Landschapsverordening

De [Landschapsverordening Provincie Utrecht 2016](#) van de provincie Utrecht of diens opvolger;

1.24 Ligplaats:

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

- a. bewonersligplaats: een vaste ligplaats voor aanwonenden die het [Erf](#) aan de rivier hebben;
- b. kadeligplaats: een vaste ligplaats aan een openbare of gemeentelijke kade voor inwoners van de gemeente Stichtse Vecht, niet zijnde aanwonenden die een tuin of erf direct aan de rivier hebben;
- c. passantenligplaats: een ligplaats voor passanten (niet zijnde aanwonenden of passagiersschepen) met een maximale verblijfsduur van 3 x 24 uur;
- d. bezoekersligplaats: een ligplaats bij een (vergunde) bedrijfsactiviteit, in de vorm van horeca, museum, verkoop streekproducten en/of andere (toeristische) attracties c.q. voorzieningen;
- e. halteligplaats passagiersschip: een tijdelijke ligplaats voor de passagiersvaart (maximale verblijfsduur 15 minuten), meestal ter plaatse van een passantenligplaats of een bezoekersligplaats, om passagiers aan en van boord te laten gaan;
- f. opstapligplaats passagiersschip: een ligplaats met bijbehorend parkeerterrein waar grotere groepen passagiers aan en van boord kunnen gaan en bevoorrading kan plaatsvinden;
- g. vaste ligplaats passagiersschip: een ligplaats voor een passagiersschip, waar het schip in de nacht blijft;
- h. wachtligplaats passagiersschip: een ligplaats voor een passagiersschip nabij een halteligplaats waar een schip voor een bepaalde periode kan afmeren zodat de maximale verblijfsduur op de halteligplaats in de engte van de vaarweg beperkt blijft tot 15 minuten. Aanlegplaatsen zijn voorzieningen waarbij een schip kan vastmaken aan de wal of voorzieningen voor een beperkte periode.

1.25 Nautisch beheer:

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

1.26 Nautische voorzieningen:

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

1.27 Oeververbinding:

een bouwwerk voor het oversteken van water;

1.28 Passagiersschip:

een groot schip (partyschip) dat bedrijfsmatig meer dan 12 passagiers mag vervoeren;

1.29 Primaire wateren:

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

1.30 Recreatievaartuig:

een vaartuig, bijvoorbeeld een klein schip, uitsluitend bestemd of in gebruik voor kortdurend recreatief verblijf van personen zonder overnachting en geschikt voor niet bedrijfsmatige recreatieve toervaart;

1.31 Rode oeverzone:

de oeverzone ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - rode oeverzone', zoals aangegeven op de kaart behorende bij het [Verkeersbesluit Vaarwegen AGV-1 2016](#) of diens opvolger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht;

1.32 Schip:

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

1.33 Stedelijk gebied:

de begrenzing van het stedelijk gebied, zoals vastgelegd in de geldende Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelegen binnen een rode contour, dan wel een bebouwde kom die buiten een rode contour is gelegen;

1.34 Steiger:

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

1.35 Vaartuig:

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

1.36 Vaarweg beheer:

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

1.37 Woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde kamerbewoning;

1.38 Woonschip:

een vaartuig, dan wel in of op het water geplaatst voorwerp, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of bestemd tot woonverblijf. niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand:

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

2.2 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;

2.3 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 c.q. het viaduct;

2.4 Breedte van een schip:

de grootste breedte van het schip midscheeps gemeten op de buitenkant van de spanten bij een schip met een metalen huid en op de buitenkant van de huid bij een schip met een huid van een ander materiaal;

2.5 Insteek van watergangen:

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

2.6 Maaiveldhoogte:

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

2.7 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;

2.8 Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde hoogte van het terrein;
- c. in/boven water: het gemiddeld waterpeil of de hoogte van de aangrenzende oever;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden of een ruimtelijk ongewenste invulling, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water - De Vecht

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water - De Vecht](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- e. bewonersligplaatsen;
- f. bezoekersligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- g. halte- en wachtligplaatsen voor passagiersschepen;
- h. passantenligplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - passantenligplaatsen';
- i. opstapligplaats voor passagiersschepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - opstapligplaats passagiersvaart';
- j. vaste ligplaats voor 1 passagiersschip dan wel meer indien op de verbeelding aangegeven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaste ligplaats passagiersvaart';

tevens voor:

- l. de aanleg van de fietsboot met de daarbij behorende voorzieningen;
- m. een boodschappenligplaats;
- n. de aanleg van pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- o. de aanleg van een veerpont ter plaatse van de aanduiding 'veerhaven';
- p. een sluis ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- q. een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- r. steigers aan de oever van een tuin en/of het erf van een woning of woonschip, behoudens plaatsen waar ingevolge de regels van dit bestemmingsplan steigers zijn uitgesloten;
- s. het bestaande aantal woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal toegestane woonschepen zoveel bedraagt als aangegeven op de verbeelding;
- t. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- u. bruggen, sluisen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- v. nautische voorzieningen;
- w. afmeervoorzieningen;
- x. een trailerhelling;
- y. recreatieve voorzieningen;
- z. kruisende wegen en paden;
- aa. overige functioneel met de bestemming '[Water - De Vecht](#)' verbonden voorzieningen.

dit met in achtneming van de gebruiksregels in [artikel 3 lid 5](#).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt 4,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van nautische voorzieningen bedraagt 10,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt 3,0 m.

3.2.3 Steigers

In aanvulling op en in afwijking van [artikel 3 lid 2.2](#) moeten steigers voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
- b. de breedte maximaal 6,0 m bedraagt;
- c. de diepte maximaal 1,2 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte de hoogte van het streefpeil niet overschrijdt, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn;
- e. steigers ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn uitsluitend toegestaan tussen het woonschip en de oever met in achtname van de volgende voorwaarden:
 1. de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
 2. de steigermag niet voorbij het woonschip uitsteken;
 3. de breedte bedraagt maximaal 6 m;
 4. de diepte bedraagt maximaal 1,2 m;
 5. de steiger rust op maximaal twee palen;
 6. de bouwhoogte mag de hoogte van het streefpeil niet overschrijden, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn;
 7. steigers mogen de ecologische waarde van de ecologische verbindingzone niet aantasten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras' mag een steiger tot een maximum oppervlak van 100 m² als zodanig gebruikt mogen worden ten behoeve van een aangrenzende horecagelegenheid.

3.2.4 Aanduiding 'aanlegsteiger'

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3](#) voldoen aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' aan de volgende kenmerken:

- a. maximale oppervlakte 40 m²;
- b. de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte de hoogte van het streefpeil niet overschrijdt, met een maximum van 1,5 m boven de waterlijn.

3.2.5 Woonschepen

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

- a. de maximum lengte bedraagt 18,0 m;
- b. de maximum breedte bedraagt 6,0 m;
- c. de maximum goot- en boeiboordhoogte bedraagt 3,5 m;
- d. de maximum nokhoogte bedraagt 4,0 m;
- e. de maximum diepte van de omloop en de overstek bedraagt 0,8 m;
- f. de maximum diepte van de dakoverstek bedraagt 0,3 m;
- g. de minimum afstand tussen de opbouw van twee woonschepen bedraagt 5,0 m;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de maximum lengte van een [Historisch schip](#) maximaal 30 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering, verschijningsvorm en afmetingen van steigers en afmeervoorzieningen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van (nabijgelegen) natuurwaarden en natuurvriendelijke oevers;
- b. ter versterking van de waterkwaliteit en kwantiteit van De Vecht;
- c. ter waarborging van de nautische veiligheid of doorvaarbaarheid van De Vecht;
- d. ter waarborging van cultuurhistorische belangen;
- e. ter waarborging van landschappelijke belangen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijking voor toestaan hogere burg of viaduct

Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) en [artikel 3 lid 2.2 sub b](#) ten einde hogere bouwwerken toe te staan tot een hoogte van 20 meter onder voorwaarde dat:

- a. deze hogere bouwwerken noodzakelijk zijn vanuit nautische aspecten;
- b. belangen van derden niet onevenredig worden geschaadt.

3.4.2 Afwijking voor grotere steigers

Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3 sub f](#) ten einde grotere steigers toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. een grotere steiger milieutechnisch inpasbaar is;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van ecologische belangen;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaadt.

3.4.3 Historische schepen

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) indien een woonschip cultuurhistorische waarde heeft. Het cultuurhistorisch waardevolle woonschip dient te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. lengte maximaal 30 m;
- b. breedte maximaal 6 m;
- c. goot- en boeihoogte maximaal 4 m;
- d. bouwhoogte maximaal 4,5 m;
- e. diepte omloop en overstek maximaal 0,8 m;
- f. diepte dakoverstek maximaal 0,3 m.

Bovendien dient er sprake te zijn van een verbetering van de landschappelijke situering en dienen de aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden behouden te blijven.

3.4.4 Bij vervangen woonschip

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) indien een woonschip dat langer is dan 18 m wordt vervangen door een woonschip dat korter is dan 18 m. Het vervangende woonschip dient dan te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. lengte maximaal 18 m;
- b. breedte maximaal 6 m;
- c. goot- en boeihoogte maximaal 4 m;
- d. nokhoogte maximaal 4,5 m;
- e. diepte omloop en overstek maximaal 0,8 m;
- f. diepte dakoverstek maximaal 0,3 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemene regels ligplaatsen (niet zijnde woonschepenligplaatsen)

- a. ligplaatsen zijn in de lengterichting toegestaan tot maximaal 6,0 m gemeten vanuit de waterkant, mits de natuurwaarden langs de rivier Vecht in zijn totaliteit niet achteruit gaan;
- b. in aanvulling op het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub a](#) zijn ligplaatsen alleen toegestaan indien helemaal gelegen buiten de vaarstrook, waarbij:
 1. de as van de watergang het middelpunt van de vaarstrook is, tenzij anders bepaald in de [Keur](#);
 2. de breedte van de vaarstrook ter plaatse zoveel bedraagt als in navolgende tabel is weergegeven:

Naam vaarweg	Minimaal vrij te houden vaarstrook (m)
Vecht (Muiden - Sluis 't Hemeltje)	21,0
Vecht (Sluis 't Hemeltje - Mijndense Sluis, uitgezonderd Vecht bij Vreeland)	17,0
Vecht bij Vreeland (Korenmolen De Ruiters - Van Leerbrug)	13,0
Vecht (Mijndense Sluis - Weerdsuis)	17,0
Kunstwerk Vechtsuis bij Maarssen (verbinding met Amsterdam Rijnkanaal)	6,5

- c. in aanvulling op het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub a](#) zijn vaartuigen en drijvende voorwerpen, aangemeerd op plaatsen waarbij één van de verkeerstekens E.5 tot en met E.7.1 van bijlage 7 bij het Binnenvaartpolitiereglement zijn geplaatst, toegestaan;

- d. in afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub a](#) zijn ligplaatsen langs rode oeverzones uitsluitend toegestaan indien dit gebeurt met gebruikmaking van een krachtens de Keur van het waterschap toegestane afmeervoorziening;
- e. in afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub a](#) zijn ligplaatsen niet toegestaan binnen de rode oeverzones ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - rode oeverzone', met dien verstande dat:
 - 1. ligplaatsen ter plaatse van aangelegde wachtsteigers gebruikt mogen worden om ligplaats te nemen, te meren of te ankeren om te wachten tot de eerstvolgende brug of sluisbediening;
 - 2. ligplaatsen wel zijn toegestaan indien er geen nautische bezwaren zijn en er ontheffing is afgegeven door de nautischbeheerder.
- f. vooraf dient instemming van de nautischbeheerder te worden verkregen wat betreft nautische aspecten.

3.5.2 Aanvullende regels bewonersligplaatsen buiten stedelijk gebied

Voor bewonersligplaatsen buiten het stedelijk gebied, zoals aangegeven op de [Keur](#) geldt aanvullend dat:

- a. maximaal één open vaartuig met een maximum lengte van 7,0 m, mits passend binnen de breedte van het eigen perceel, bij een direct aan het water gelegen erf mag worden aangelegd, waarbij voor appartementencomplexen c.q. woongebouwen het volgende geldt:
 - 1. heeft een bewoner op de begane grond een erf tot aan het water (al dan niet met een weg daartussen), dan mag daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
 - 2. is daarnaast sprake van een gedeelde woonomgeving tot aan het water, dan mag ook daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
 - 3. is er alleen sprake van een gedeelde woonomgeving, dan mag er in totaal dus slechts één bewonersligplaats worden gerealiseerd.
- b. maximaal één steiger per direct aan het water gelegen erf mag worden gerealiseerd met dien verstande dat :
 - 1. de maximum oppervlakte van een steiger 7,2 m² bedraagt;
 - 2. de steiger geen afbreuk mag doen aan het karakter van een eventueel aanwezige natuurvriendelijke oever of de aanwezige landschappelijke of cultuurhistorische waarden.
- c. vooraf dient instemming van de vaarwegbeheerder te worden verkregen wat betreft nautische aspecten;
- d. een ontheffing op basis van de [Landschapsverordening](#) door de Provincie Utrecht is afgegeven;
- e. het college extra regels kan stellen aan passantenligplaatsen vanwege het algemeen belang, zijnde beeldkwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurbelangen.

3.5.3 Aanvullende regels bewonersligplaatsen binnen stedelijk gebied

Voor bewonersligplaatsen binnen het stedelijk gebied geldt aanvullend dat:

- a. maximaal één open vaartuig met een maximum lengte van 12,0 m, mits passend binnen de breedte van het eigen perceel, bij een direct aan het water gelegen erf mag worden aangelegd, waarbij voor appartementencomplexen c.q. woongebouwen het volgende geldt:
 1. heeft een bewoner op de begane grond een erf tot aan het water (al dan niet met een weg daartussen), dan mag daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
 2. is daarnaast sprake van een gedeelde woonomgeving tot aan het water, dan mag ook daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
 3. is er alleen sprake van een gedeelde woonomgeving, dan mag er in totaal dus slechts één bewonersligplaats worden gerealiseerd.
- b. maximaal één steiger per direct aan het water gelegen erf mag worden gerealiseerd met dien verstande dat :
 1. de maximum oppervlakte van een steiger 7,2 m² bedraagt;
 2. de steiger geen afbreuk mag doen aan het karakter van een eventueel aanwezige natuurvriendelijke oever of de aanwezige landschappelijke of cultuurhistorische waarden;
 3. de steiger dan wel een boot die is afgemeerd aan de steiger niet is gelegen in de vrij te houden vaarstrook.
- c. het college extra regels kan stellen aan passantenligplaatsen vanwege het algemeen belang, zijnde beeldkwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurbelangen.

3.5.4 Aanvullende regels passantenligplaatsen

Voor passantenligplaatsen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur 3 x 24 uur bedraagt;
- b. bij de aanwezige watertappunten maximaal 15 minuten mag worden aangelegd om zoveel mogelijk verschillende schepen de tijd te geven water in te nemen;
- c. de maximale verblijfsduur voor passagiersschepen 15 minuten bedraagt, met dien verstande dat het college specifieke zones aan kan wijzen waar op gespecificeerde uren en vaartijden uitsluitend halteligplaatsen voor passagiersschepen zijn toegestaan;
- d. het college extra regels kan stellen aan passantenligplaatsen vanwege het algemeen belang, zijnde beeldkwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurbelangen.

3.5.5 Aanvullende regels bezoekersligplaatsen

Voor bezoekersligplaatsen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur 4 uur bedraagt tussen zonsopgang en zonsondergang met uitzondering van het afmeren bij een horecagelegenheid gedurende horeca openingstijden.

3.5.6 Aanvullende regels halteligplaats passagiersschepen

Voor halteligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur voor passagiersschepen 15 minuten bedraagt, met dien verstande dat het college specifieke zones aan kan wijzen waar op gespecificeerde uren en vaartijden uitsluitend halteligplaatsen voor passagiersschepen zijn toegestaan.

3.5.7 Aanvullende regels opstapligplaats passagiersschepen

Voor opstapligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat:

- a. het college ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - opstapligplaats passagiersvaart' vanwege de benodigde beschikbaarheid van parkeerplaatsen gespecificeerde uren en vaartijden kan aanwijzen waarop ligplaatsen gebruikt mogen worden als opstapligplaatsen.

3.5.8 Aanvullende regels vaste ligplaats passagiersschepen

Voor vaste ligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat:

- a. er een ligplaatsvergunning op grond van de keur noodzakelijk is van de nautisch beheerder.

3.5.9 Aanvullende regels wachtligplaats passagiersschepen

Voor wachtligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat:

- a. het college extra regels kan stellen aan wachtligplaatsen vanwege het algemeen belang, zijnde beeldkwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurbelangen.

3.5.10 Vervangen van een woonschip

Woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' die vervangen worden dienen te voldoen aan de maximale maatvoering zoals genoemd in [artikel 3 lid 2.5](#). Indien bestaande en reeds bestemde woonschepen deze maximale maten overschrijden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen deze woonschepen vervangen worden door woonschepen waarbij dezelfde maatvoering van het te vervangen schip wordt aangehouden.

3.5.11 Strijdig gebruik

Als een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt aangemerkt:

- a. het gebruiken van ligplaatsen ter plaatse van de aanduidingen 'specifiek vorm van water - halteligplaats passagiersvaart', 'specifieke vorm van water - passantenligplaatsen', 'specifieke vorm van water - opstapligplaats passagiersvaart', 'specifieke vorm van water - vaste ligplaats passagiersvaart' en 'specifieke vorm van water - wachtligplaats passagiersvaart' als bewonersligplaatsen;
- b. het gebruik/bouwen van boatsavers ter plaatse van ligplaatsen gelegen buiten insteekhavens;
- c. het afmeren van woonschepen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- d. het afmeren van beroepsvaartuigen;
- e. het afmeren van passagiersschepen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van water - halteligplaats passagiersvaart' en 'specifieke vorm van water - wachtligplaats passagiersvaart';
- f. het in gebruik nemen van en het in stand houden van een ligplaats binnen de rode oeverzone zonder ontheffing van de [Keur](#).

3.5.12 Bestaande maatvoering

Voor een vaartuig die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met vergunning aanwezig is, dan wel mag worden afgemeerd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijkingsbevoegdheid afmeren in rode oeverzones

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1](#) het tijdelijk ligplaats nemen, meren of ankeren van schepen, drijvende inrichtingen en voorwerpen in rode oeverzones, na instemming van de vaarwegbeheerder wat betreft de nautische aspecten en voldaan wordt aan de algemene voorwaarden uit de Beleidsregels voor nautische vergunningen van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Daarnaast moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager toont desgevraagd aan dat het ligplaats nemen, meren of ankeren ter plaatse noodzakelijk is;
- b. de tijdelijke ligplaats, het meren of ankeren wordt niet langer gebruikt dan nodig met een maximum van 6 maanden per jaar;
- c. de afmetingen van het schip, de drijvende inrichting en/of het voorwerp zijn niet groter dan strikt noodzakelijk;
- d. de tijdelijke ligplaats is nodig voor onderhoud aan werken of wateren.

3.6.2 Afwijkingsbevoegdheid afmeren langere vaartuigen buiten stedelijk gebied

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.2](#) het afmeren van een recreatievaartuig toestaan met een maximum lengte van 12,0 m, na instemming van de vaarwegbeheerder wat betreft de nautische aspecten.

3.6.3 Afwijkingsbevoegdheid meerdere ligplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning meerdere ligplaatsen toestaan bij één perceel onder voorwaarde dat:

- a. indien gelegen buiten de stedelijk gebied, ontheffing is verkregen van de Landschapsverordening van de Provincie Utrecht;
- b. ontheffing is verkregen van de [Keur](#) van de nautisch beheerder;
- c. de extra ligplaatsen stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar zijn;
- d. de extra ligplaatsen geen onevenredige afbreuk doen aan ecologische, cultuurhistorische of landschappelijke waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Rode oeverzones

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'vrijwaringszone - rode oeverzone' op de verbeelding toevoegen c.q. (deels) van de verbeelding verwijderen indien gewijzigd beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht daar aanleiding toe geeft.

3.7.2 Passantenligplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'specifieke vorm van water - passantenligplaatsen' toevoegen c.q. (deels) van de verbeelding verwijderen, mits aangetoond wordt dat:

- a. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van passantenligplaatsen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. instemming is verkregen van de vaarwegbeheerder.

3.7.3 Halteligplaats passagiersschepen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - halteligplaats passagiersvaart' op de verbeelding toevoegen c.q. (deels) van de verbeelding verwijderen, mits aangetoond wordt dat:

- a. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van een halteligplaats voor passagiersschepen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. instemming is verkregen van de vaarwegbeheerder.

3.7.4 Opstapligplaats passagiersschepen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - opstapligplaats passagiersvaart' op de verbeelding toevoegen c.q. (deels) van de verbeelding verwijderen, mits aangetoond wordt dat:

- a. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van een opstapligplaats voor passagiersschepen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. instemming is verkregen van de vaarwegbeheerder.

3.7.5 Vaste ligplaats passagiersschepen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaste ligplaats passagiersvaart' op de verbeelding toevoegen c.q. (deels) van de verbeelding verwijderen, mits aangetoond wordt dat:

- a. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van een vaste ligplaats voor passagiersschepen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. instemming is verkregen van de vaarwegbeheerder.

3.7.6 Wachtligplaats passagiersschepen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachtligplaats passagiersvaart' op de verbeelding toevoegen c.q. (deels) van de verbeelding verwijderen, mits aangetoond wordt dat:

- a. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van een wachtligplaats passagiersschepen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. instemming is verkregen van de vaarwegbeheerder.

Artikel 4 Leiding - Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van afvalwater door een waterleiding.

4.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming Leiding - Water mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
- b. voor het bouwen van de in [artikel 4 lid 2 sub a](#) bedoelde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

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

4.4.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Water', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de werken en werkzaamheden waarvoor ingevolge de bepalingen van de overigens voor de desbetreffende gronden geldende bestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist;
- b. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- c. het wijzigen van het peil van het maaiveld door ophoging of afgraving;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diep-wortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- g. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. buis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 4 lid 4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

4.4.3 Onderzoek

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in [artikel 4 lid 4.1](#), kan alleen worden verleend indien, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden:

- a. in aansluiting op, of grenzend aan, een gebied met een hoge verwachtingswaarde bij een verstoring van de waterbodem voor meer dan 50 m² en dieper dan de waterbodem in de afgelopen 50 jaar is geroerd
- b. voor gebieden met waterbodemingrepen groter dan de oppervlakteondergrenzen van de hoogste categorie aangrenzende landbodems en waarbij de waterbodem dieper wordt geroerd dan de laatste 50 jaar;
- c. een rapport te overleggen waarin:
 1. de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in [artikel 5 lid 2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een daartoe bevoegde instantie op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#) en [artikel 5 lid 2.2](#) is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij:

- a. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid; en
- b. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Behoudens het bepaalde in [artikel 5 lid 3.2](#), is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op en in de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. (grond)werkzaamheden, waarbij de waterbodem wordt verstoord in een oppervlakte en diepte van:
 1. een hoge archeologische verwachtingswaarde, meer dan 50 m2 en waarbij de waterbodem dieper wordt geroerd dan in de laatste 50 jaar;
 2. voor de overige gebieden, meer dan de oppervlakteondergrenzen van de hoogste categorie aangrenzende landbodems en waarbij de waterbodem dieper wordt geroerd dan de laatste 50 jaar .

5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in [artikel 5 lid 3.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) kan pas worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden;
- b. nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een daartoe bevoegde instantie.

5.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 5 lid 3.3](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een daartoe bevoegde instantie op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden in relatie tot de Vecht.

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

6.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het dempen van oppervlakte water;
- b. het verwijderen van dakpanbeschoeiingen;
- c. het verwijderen van poets- of boenstoepen.

6.2.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning 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.

6.2.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 2.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.3.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen en bouwwerken te slopen of te laten slopen.

6.3.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. bouwwerken die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#) wordt slechts verleend indien:
 - 1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;
 - 2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van:

- a. de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- b. de versterking van de Stelling van Amsterdam;
- c. de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht;
- d. het behouden, versterken, herstellen en ontwikkelen van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de Vecht en haar oevers, waaronder de aanwezige dakpanbeschoeiingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - dakpanbeschoeiing'.

7.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het dempen van water;
- d. het verwijderen van de aanwezige dakpanbeschoeiingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - dakpanbeschoeiing';
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht genomen is;
- b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. de aanleg en instandhouding van een natte en/of droge ecologische verbindingzone;
- c. het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers;
- d. het behoud, versterking en ontwikkeling van de aanwezige ondiepe waterzone met de daarbij behorende ecologische en landschappelijke waarden;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. overige functioneel met de bestemming 'Waarde - Ecologie' verbonden voorzieningen, zoals informatiepanelen.

8.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2m;
- b. steigers mogen de ecologische waarde van de ecologische verbindingzone niet aantasten, daarom is verlichting niet toegestaan.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het realiseren van een steiger waarbij eisen gesteld kunnen worden aan:

- a. de locatie en situering van de steiger;
- b. de maximale oppervlakte van de steiger;
- c. de ruimte tussen aan te brengen steiggerplanken;
- d. het aanbrengen van extra palenrijen en/of beschoeiingen ten behoeve van verondiepingen voor waterplanten.

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

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' 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:

- a. het aanleggen 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 groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

8.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in [artikel 8 lid 4](#) 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;
- c. betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals genoemd in [artikel 8 lid 1 sub a](#) niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

8.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

9.2 Bouwregels

Ten behoeve van de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd .

9.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in [artikel 9 lid 2](#) mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mogen gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

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

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen of verwijderen van oeverbeschoeiingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- i. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

9.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in [artikel 9 lid 4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

9.4.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) na schriftelijk goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Aanduidingsregels

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.

12.1.2 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.

12.1.3 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.

12.1.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molenbeheerder.

12.2 geluidzone - industrie

De voor 'geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai op geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

12.3 Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden en gebouwen tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van rijksmonumenten.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen teneinde de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zodanig te wijzigen of te verwijderen dat het maximaal aantal toegestane woonschepen wordt verlaagd, mits de belangen van de eigenaren en gebruikers van de te verplaatsen of te verwijderen ligplaatsen niet onevenredig worden aangetast.

13.2 verleggen woonschepen ligplaatsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter te wijzigen teneinde ten einde de aanduiding voor woonschepen ligplaatsen te verplaatsen, mits:

- a. het totaal aantal woonschepen niet toeneemt;
- b. de nieuwe ligplaats stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch inpasbaar is;
- c. de belangen van de eigenaren en omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a 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

- 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 lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Vecht'