



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Rijksstraatweg 68, Nieuwersluis

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 13 september 2021

Projectnummer: 190267

ID: NL.IMRO.1904.BPRijksstrtwg68NWS-OW01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begripsomschrijving	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Buitenplaats	15
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Tuin	22
Artikel 6	Verkeer	24
Artikel 7	Water	25
Artikel 8	Wonen	30
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	34
Artikel 10	Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht	37
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie	39
Artikel 12	Waarde – Ecologie	41
Artikel 13	Waterstaat - Natuurvriendelijke oever	43
Artikel 14	Waterstaat - Oeverzone	45
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	46
3	Algemene regels	48
Artikel 16	Anti-dubbelregel	48
Artikel 17	Algemene bouwregels	48
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	50
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	53
4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 21	Overgangsrecht	55
Artikel 22	Slotregel	55

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsomschrijving

1.1 *Plan*

regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitenplaats Ouderhoek' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPRijksstrtwg68NWS-OW01 van de Gemeente Stichtse Vecht;

1.2 *Bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 *Aardkundige waarden*

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

1.5 *Aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *Aan-huis-verbonden beroep*

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

1.7 *Afmeervoorzieningen:*

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

1.8 *Archeologische verwachte waarde*

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

1.9 *Bebouwingsoppervlak*

een op de verbeelding aangegeven oppervlak dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak dat op het bouwperceel rust dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 *Bebouwingspercentage*

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft;

- 1.11 Bedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- 1.12 Bed & breakfast**
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdfunctie die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van het perceel/de aanwezige woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortdurend recreatief nachtverblijf in combinatie met het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende;
- 1.13 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.14 Bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 Bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 Bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.17 Bijgebouw**
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.18 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 en het vergroten van een standplaats;
- 1.19 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;
- 1.20 Bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, binnen eenzelfde bestemmingsvlak, exclusief water, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.21 Bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 *Bouwwerk*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 *Buitenopslag*

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

1.24 *Buitenplaats*

een (historische) buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijbehorende bouwwerken, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een (historische) buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;

1.25 *Cultuurhistorische waarde*

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

1.26 *Dagrecreatie*

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

1.27 *Deskundige/deskundig advies*

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

1.28 *Detailhandel*

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

1.29 *Dienstverlening*

een (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen, zoals reisbureaus, kapsa-

lons, banken en (para) medische dienstverlening, zulks met uitzondering van horeca-ondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie;

1.30 Drijvend voorwerp:

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

1.31 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;

1.32 Erotisch getinte horeca

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

1.33 Evenement

- a Onder een evenement wordt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
- 1 bioscoopvoorstellingen;
 - 2 markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de APV;
 - 3 kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
 - 4 het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
 - 5 betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
 - 6 activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van de APV.
- b Onder een evenement wordt mede verstaan:
- 1 een herdenkingsplechtigheid;
 - 2 een braderie;
 - 3 een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van de APV, op de weg;
 - 4 een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
 - 5 een straatfeest of buurtbarbecue op één dag (klein evenement);

1.34 Evenemententerrein

Een terrein geschikt voor het houden van evenementen;

1.35 Galerie

ruimte voor het tentoonstellen en verkopen van kunstwerken;

1.36 Gebouw

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

- 1.37 Grondwater beschermingszone**
een zone waarin ter bescherming van het grondwater voorschriften en beperkingen kunnen gelden;
- 1.38 Horeca**
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, het bedrijfsmatig verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.
- 1.39 Hobbymatige agrarische activiteiten**
het uitoefenen van agrarische activiteiten, niet zijnde uit hoofde van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor vanwege de beperkte omvang geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of vergunningbesluit milieubeheer geldt;
- 1.40 Hoofdgebouw**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een perceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de (toekomstige) bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.41 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;
- 1.42 Kampeermiddelen**
niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.
- 1.43 Kampeerterein**
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 1.44 Kantoor**
een gebouw (of een gedeelte hier van) 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 afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;
- 1.45 Karakteristiek (karakteristieke bebouwing)**
een onroerend monument, gebouw of bouwwerk, beplanting aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, en waarvan het behoud van belang is;
- 1.46 Keur**
De Keur 2019 van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht of diens opvolger;

1.47 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ontleend aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.48 Kleinschalige verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kleinschalige vorm in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven die in een beperkt aantal aanwezig zijn;

1.49 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;

1.50 Landgoed

een juridische eenheid die centraal wordt beheerd. Het bestaat behalve uit het hoofdhuis met omringend park uit productiegronden (akkerland, weiland, bos) en eventueel pachtboerderijen. Buitenplaatsen vormen vaak het centrum van een landgoed, maar kunnen ook zelfstandig aangelegd zijn.

Een landgoed is van oudsher de economische basis van de buitenplaats. De buitenplaats is daarvan het lustgedeelte en het visitekaartje van de eigenaar. Vaak zijn landgoederen en buitenplaatsen voortgekomen uit kastelen en boerderijen. Bij een zelfstandige buitenplaats is de economische basis niet het grootgrondbezit, maar geld dat elders werd verdiend (handel of industriële productie). (Bron: Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen, een handreiking voor proces en realisatie. Provincie Utrecht, juli 2014);

1.51 Landschapsverordening

De Landschapsverordening Provincie Utrecht 2016 van de provincie Utrecht of diens opvolger;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 Mantelzorg

het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De zorgbehoevende maakt op dat moment deel uit van het huishouden;

1.55 Milieuhygiënisch inpasbaar

In verschillende flexibiliteitsbepalingen wordt als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar' is. Het begrip 'milieuhygiënisch inpasbaar' is een verzamelbegrip voor verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tijdens de toetsing van voorgenomen ontwikkelingen wordt onder meer rekening gehouden met de volgende milieu- en omgevingsaspecten:

- a eisen uit de Wet milieubeheer ten aanzien van bodemkwaliteit, geluid en luchtkwaliteit;
- b eisen uit de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde natuurgebieden en beschermde dier- en plantensoorten;
- c eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij;
- d de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het aanhouden van veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen (groepsrisico);
- e de eisen ten aanzien van de waterkwaliteit en het waterbeheer;
- f eisen ten aanzien van het verkeer en parkeren;
- g overige eisen ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waaronder de aanwezigheid van stiltegebieden;
- h landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;

1.56 Natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en ecologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.57 Nautisch beheer:

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

- 1.58 Nautische voorzieningen:**
Voorzieningen die specifiek bedoeld zijn voor een veilige scheepvaart, zoals obstakelverlichting, radar, scheepvaartseinen en markeringen bij bruggen en sluisen, boeien, waterwegaanduiding, geleiding en tolheffing;
- 1.59 Nevenactiviteit**
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming;
- 1.60 Nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.61 Oever**
de langs een vaarweg aanwezige natuurlijke oever of aangebrachte oevertvoorziening met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering;
- 1.62 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);
- 1.63 Ondergeschikte detailhandel**
detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie;
- 1.64 Onderkomen**
een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 1.65 Onevenredig**
niet in een zodanige verhouding staande tot een andere grootheid als gepast of wenselijk wordt geacht;
- 1.66 Oever**
De langs de vaarweg aanwezige natuurlijke oever of aangebrachte voorzieningen met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering;
- 1.67 Oeververbinding:**
een bouwwerk voor het oversteken van water;
- 1.68 Opslag**
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;
- 1.69 Overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

- 1.70 Overig bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de grond is verbonden;
- 1.71 Paardenbak**
een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/ aangepaste bodem waar naar training en africhting van paard en/ of pony eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;
- 1.72 Passagiersschip:**
een groot schip (partyschip) dat bedrijfsmatig meer dan 12 passagiers mag vervoeren;
- 1.73 Praktijkruimte**
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;
- 1.74 Prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;
- 1.75 Recreatie**
sport en spel in georganiseerd verband met daarbij behorende voorzieningen in de vorm van sanitair, parkeerplaatsen, horeca en/of opslagfaciliteiten;
- 1.76 Recreatief medegebruik**
recreatief gebruik van gronden die geen specifieke recreatieve bestemming hebben en het gebruik geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen door de weilanden of vissen. De aanleg van routes en rustplekken ondersteunen het recreatief medegebruik;
- 1.77 Recreatief nachtverblijf**
recreatief verblijf door personen die hun vaste woonadres of verblijfplaats elders hebben;
- 1.78 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;
- 1.79 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;
- 1.80 Ruimtelijke onderbouwing**
een onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inclusief de benodigde (haalbaarheids)onderzoeken;

- 1.81 Sanitaire voorzieningen**
bouwwerken ten behoeve van de lichamelijke verzorging, waaronder toiletgelegenheden, verkleedruimten en douches;
- 1.82 Schip:**
elk vaartuig met inbegrip van een vaartuig zonder waterverplaatsing en een water-vliegtuig, gebruikt of geschikt om te worden gebruikt als een middel van vervoer te water;
- 1.83 Seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:
a een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b een seksbioscoop of sekstheater;
c een seksautomatenhal;
d een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;
- 1.84 Speelvoorzieningen**
een voorziening, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden;
- 1.85 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.86 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;
- 1.87 Steiger**
een drijvende of bovenwater aangebrachte constructie waarop gelopen kan worden, bedoeld om vaartuigen aan af te meren;
- 1.88 Straatmeubilair**
bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen;
- 1.89 Verbeelding**
de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan;
- 1.90 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;
- 1.91 Verblijfsrecreatie**
recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven;

- 1.92 Voorgevel**
de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw;
- 1.93 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 percellen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;
- 1.94 Waarden**
de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, landschap, natuur en/of ecologie;
- 1.95 Waterhuishoudkundige voorzieningen**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;
- 1.96 Wijzigingsbevoegdheid**
de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.97 Woning/wooneenheid**
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 1.98 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;
- 1.99 Woonschip**
een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:
- a woonark;
 - b woonboot;
 - c woonvaartuig.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **Wijze van meten van een bouwwerk**

- a oppervlakte: 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;
- b breedte, lengte, diepte: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;
- c inhoud: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken;
- d goot(of boeiboord) hoogte 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;
- e bouwhoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal) vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 **Bebouwingspercentage**

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

2.3 **De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij windturbine of windmolen: vanaf het peil tot aan de (wieken)as.

2.4 **Peil**

De hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel, waarbij geldt dat:

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van gebouwen minimaal 30 cm boven peil ligt;
- b als de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt aantoonbaar lager liggen dan de weg, wordt door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden het peil vastgesteld;
- c ter plaatse van water het gemiddeld waterpeil als peil wordt aangehouden;
- d indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Buitenplaats

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en ter plaatse van de aanduiding:

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

met daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bijbehorende bouwwerken

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

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b de bouwhoogte van toegangspoorten en- hekken bedraagt niet meer dan 4,5 m;

- c in aanvulling op het bepaalde onder a en b mogen bestaande afmetingen van erf- en terreinafscheidingen en hekken en poorten die hoger zijn, worden gehandhaafd en ter plaatse herbouwd waarbij de bestaande afmetingen als maximum gelden;
- d de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m;
- e de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 10 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen aan het bouwen van bouwwerken bij woningen en woonheden zoals bedoeld in artikel 3.2.1 nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 met dien verstande dat:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

3.5.2 Bed & Breakfast

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

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

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.6.1 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a het gebruik mag niet ten koste gaan van de woonfunctie van de bestemming 'Wonen';
 - b de activiteiten passen in categorie 1 van de in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c het vloeroppervlak in gebruik voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
 - d het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) van het hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' te worden uitgeoefend;
 - e op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
 - f het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 - g het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - h de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' en de buitenplaats;
 - i er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

3.6.2 Ten behoeve van mantelzorg

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

3.6.3 Ten behoeve van nevenfuncties binnen bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van nevenfuncties binnen bestaande bebouwing, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van functies zoals opgenomen in tabel 3.1 alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen functies, met dien verstande dat:

- a het totaal aan nevenfuncties maximaal 400 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt;
- b verder zijn de voorwaarden van toepassing zoals genoemd in artikel 3.6.3 onder a tot en met g en i tot en met l.

3.6.5 Ten behoeve van nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning binnen de bestemming 'Buitenplaats' nieuwbouw toestaan voor de in tabel 3.1 genoemde functies en daaraan naar aard gelijk te stellen functies met dien verstande dat:

- a door aanvrager middels een integrale visie in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitparagraaf voor de buitenplaats wordt aangetoond dat de ontwikkeling in wezenlijke mate bijdraagt aan de structurele instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurwaarden, aangetoond door (verkennd) onderzoek;
- c maximaal één nieuw gebouw per buitenplaats is toegestaan;
- d de nieuwbouw een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van de overige aanwezige bebouwing door voor wat betreft situering en een zorgvuldige inpassing van de bouwwerken in het landschap door middel van de situering, afscherming door beplanting of anderszins;
- e de maximum goot- en bouwhoogte niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m bedraagt;
- f de functie milieuhygiënisch inpasbaar is;
- g de functie maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 3.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties inclusief de functies als bedoeld in 3.6.1 en 3.6.2 niet meer bedraagt dan 400 m² aan bebouwd oppervlak;
- h omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- i de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- j parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- k advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.

Tabel 3.1

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c dagrecreatief medegebruik;
- d speelvoorzieningen;
- e in- en uitritten;
- f water en watergangen;
- g een jaagpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - jaagpad';

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ten behoeve van parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- a de parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn in verband met de verkeersveiligheid;
- b er sprake is van een ruimtelijke noodzaak in verband met parkeercongestie.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn tevens erven toegestaan ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen woonschepen;

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - 1 bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - 2 de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 3 de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m.
- b Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:
 - 1 het aantal bijbehorende bouwwerken per woonschip bedraagt ten hoogste 1;
 - 2 de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 9 m²;
 - 3 de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - 4 de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m.
- c Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers of toegangsportalen, gelden de volgende regels:
 - 1 een erker of toegangsportaal mag uitsluitend aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2 de bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
 - 3 de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
 - 4 de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
 - 5 de diepte van de uitbreiding bedraagt niet meer dan 1,25 m.

5.2.3 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:

- 1 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2 1 m op de gronden aangeduid met 'Erf';
 - 3 1 m op de gronden langs de Vecht en in de directe nabijheid van het Fort;
 - 4 2 m op de overige gronden;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 1 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 9 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter;
- b parkeervoorzieningen;
- c reclameborden; (reclamezuilen en billboards)

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

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

Artikel 7 **Water**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De als "Water" 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 wachtplaatsen voor passagiersschepen;

tevens voor:

- h de aanleg van de fietsboot met de daarbij behorende voorzieningen;
- i een boodschappenligplaats;
- j een steiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- k recreatief medegebruik

met de daarbij behorende:

- l bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- m nautische voorzieningen;
- n afmeervoorzieningen;
- o een trailerhelling;
- p recreatieve voorzieningen;
- q kruisende wegen en paden;
- r overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw 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.

7.2.3 Steigers

In aanvulling op en in afwijking van artikel 7.2.2 moeten steigers voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
- b de breedte maximaal 10,5 m bedraagt;

- c de diepte maximaal 1,1m bedraagt;
- d de bouwhoogte de hoogte van het streefpeil niet overschrijdt, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn;

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijking voor toestaan hogere burg of viaduct:

Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub a en artikel 7.2.2 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 geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Algemene regels ligplaatsen

- 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 7.5.1 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 Ruiter - Van Leerbrug)	13,0
Vecht (Mijndense Sluis - Weerdsuis)	17,0
Kunstwerk Vechtsluis bij Maarssen (verbinding met Amsterdam Rijnkanaal)	6,5

- c in aanvulling op het bepaalde in artikel 7.1 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 7.5.1 sub a zijn ligplaatsen langs rode oevers zones uitsluitend toegestaan indien dit gebeurt met gebruikmaking van een krachtens de Keur van het waterschap toegestane afmeervoorziening;
- e vooraf dient instemming van de nautisch beheerder te worden verkregen wat betreft nautische aspecten.

7.5.2 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, 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.

7.5.3 Aanvullende regels bezoekersligplaatsen

Voor bezoekersligplaatsen geldt aanvullend dat de maximale verblijfsduur 4 uur bedraagt tussen zonsopgang en zonsondergang met uitzondering van het afmeren bij een horecagelegenheid gedurende horeca openingstijden.

7.5.4 Aanvullende regels halteligplaats passagiersschepen

Voor halteligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat 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.

7.5.5 Aanvullende regels wachtligplaats passagiersschepen

Voor wachtligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat het college extra regels kan stellen aan wachtligplaatsen vanwege het algemeen belang, zijnde beeldkwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurbelangen.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 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.

7.6.2 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.

7.6.3 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.

7.6.4 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.

7.6.5 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.

7.6.6 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 8 **Wonen**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

ter plaatse van de aanduiding

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

met de daarbij behorende

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

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

8.3 **Specifieke gebruiksregels**

8.3.1 Strijdig gebruik

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

8.3.2 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit

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

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

8.3.3 Ten behoeve van nevenfuncties binnen bestaande bebouwing

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

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

8.3.4 Bed & Breakfast

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

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van nevenactiviteiten, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

- i omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- j de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- k parkeren op eigen erf plaatsvindt.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 9.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 9.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- b een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
- d bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 9.2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

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

9.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 9.3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3.3 Advies

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

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

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

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

9.4.2 Uitzonderingen op het aanleg verbod

Het in artikel 9.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 500 m²;
- d die een oppervlakte beslaan van meer dan 500 m² maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1 is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2 is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

9.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a In afwijking van het bepaalde in artikel 9.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 9.4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 - 1 archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;

- 2 archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3 er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 9.4.2;
 - c Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 9.4.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 9.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

9.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4.5 Advies

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

Artikel 10 **Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden.

10.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen op de in artikel 10.1 bedoelde gronden gelden, naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde elders in de bestemmingsplanregels, de volgende regels:

- a de horizontale en verticale maten alsmede de dakvorm en de dakhelling zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden gewijzigd;
- b de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen dient in overeenstemming te zijn met de situering van de voorgevel op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, die van invloed kan zijn op het beschermde dorpsgezicht, wordt de commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

10.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2, met dien verstande dat:

- a het veranderen van de dakvorm of dakhelling een herstel of verbetering van de karakteristieke cultuurhistorische waarden betreft en geen onevenredige aantasting van het beschermd dorpsgezicht tot gevolg heeft;
- b de dakhelling niet minder bedraagt dan 30°;
- c indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

10.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

10.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte;
- c het bestraten of herstraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal;
- d het bestraten en verharderen van onverharde gronden.

10.4.2 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die verband houden met de normale voortgang van de uitoefening van het agrarisch beheer op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden';

- c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

- a Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b een omgevingsvergunning voor het vellen, kappen en/of rooien van hagen als bedoeld in artikel 10.4.1, wordt zeker wel verleend indien instandhouding van de haag vanwege de staat redelijkewijs niet kan worden geëist, met dien verstande dat:
 - 1 de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te worden vergezeld van een advies van een terzake deskundige over de staat van de haag;
 - 2 aan de omgevingsvergunning het voorschrift kan worden verbonden tot herplant van de te vellen haag.

Artikel 11 **Waarde - Cultuurhistorie**

11.1 **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 buitenplaatszone langs de Vecht;
- c het behouden, versterken, herstellen en ontwikkelen van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de Vecht en haar oevers.

11.2 **Bouwregels**

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

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

11.3.1 Werken en werkzaamheden

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

- a het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 11.3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 11.3.1 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.

11.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 11.3.2a zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 12 **Waarde – Ecologie**

12.1 **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 verbindingszone;
- 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.

12.2 **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 verbindingszone niet aantasten, daarom is verlichting niet toegestaan.

12.3 **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 steigerplanken;
- d het aanbrengen van extra palenrijen en/of beschoeiingen ten behoeve van verondiepingen voor waterplanten.

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

12.4.1 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 verharden 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.

12.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 12.4 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.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals genoemd in artikel 12.1 sub a niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

12.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 12.4.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

Artikel 13 **Waterstaat - Natuurvriendelijke oever**

13.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Natuurvriendelijke oever' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen primair bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

13.2 **Bouwregels**

Binnen de bestemming mag niet gebouwd worden.

13.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de afgifte van een Omgevingsvergunning voor een afmeervoorziening nadere eisen stellen aan:

- a de situering van een afmeervoorziening;
- b de vorm en omvang van een afmeervoorziening;

dit ter bevordering van:

- de ecologische kwaliteit van de oever;
- de aanleg en instandhouding van riet- en rietkragen.

13.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 voor de bouw van bouwwerken als genoemd in de andere op deze gronden geldende bestemmingen, mits de betreffende bouwwerken geen belemmering vormen voor het onderhoud aan de watergangen en indien is gebleken dat de genoemde bouwwerken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bouwwerken niet zullen leiden tot een onevenredige afbreuk van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

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

13.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen;
- b het ophogen van gronden en of verharderen van gronden;
- c het verwijderen van vegetatie, waaronder rietkragen;
- d het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
- e boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
- f het wijzigen van het waterpeil.

13.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

13.5.3 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 13.5.1 wordt uitsluitend verleend indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.5.1 dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een onevenredige afbreuk van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

13.5.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden die zien op het behoud van de natuurvriendelijke oevers in het plangebied.

Artikel 14 Waterstaat - Oeverzone

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Oeverzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor afmeervoorzieningen zoals o.a. steigers en andere aanlegvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c bouwwerken mogen uitsluitend in combinatie met bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de onderliggende bestemming.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mag worden gebouwd conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen;
- d burgemeester en wethouders ter beoordeling van het bepaalde onder b. goedkeuring vragen aan de beheerder van de waterkering.

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

15.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 15.3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

15.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

- a behoren tot het normale onderhoud en beheer gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

15.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 15.3.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering;
- b de beheerder van de waterkering schriftelijke goedkeuring heeft verleend.

3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 *Vervangende bouwregel*

- 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 dit bestemmingsplan ingevolge de bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande maatvoering afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1 bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - 2 bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als minimaal toelaatbaar mogen 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.

17.2 *Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwwerken*

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d balkons, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 m overschrijden;
- g vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- h dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- i afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds;

- j bergbezinkbassins, dan wel andere waterstaatkundige werken, ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater).

17.3 Ondergronds bouwen

17.3.1 Algemeen

Voor het bouwen van beneden het maaiveld gelegen ruimten gelden de volgende regels:

- a de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m beneden peil;
- b ondergrondse bouwwerken, die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen;
- c ondergronds bouwen, zoals verwoord in sub a en b is alleen toegestaan indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de regels voor grondwaterbeschermingsgebieden zoals opgenomen in artikel 14 t/m 18 van de Provinciale milieuverordening Utrecht 2013.

17.3.2 Parkeergarage

In afwijking van het bepaalde in artikel 17.3.1 onder b is een toegang tot een parkeergarage toegestaan waarvan de oppervlakte niet wordt meegeteld in de oppervlakte regeling voor bijgebouwen.

17.4 Afwijken van de bouwregels voor bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde artikel 17.4 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
- b een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
- c de afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
- d kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
- e ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen;
- f bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied.

17.5 Het bouwen van bruggen met een maximale breedte van 10 m is uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- a vervanging, herstel of verbetering van reeds aanwezige oeververbindingen;
- b recreatieve verbindingen.

17.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen aan:

- a de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte;
- b de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de gebruikswaarde van belendende panden en percelen met betrekking tot milieuhygiëne, bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy;
- c de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

17.7 Stikstofdepositie

Er mag geen sprake zijn van een significante toename van de stikstofdepositie (immis-sie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Beroep aan huis

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

- a alleen activiteiten die passen binnen het gebied en zijn benoemd in de als bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder milieucategorie 1 zijn toegestaan;
- b In afwijking van het gestelde onder a. zijn opslag van vuurwerk, horeca, seksinrichtingen, koeriers of (personen-)vervoersbedrijven, kinderdagverblijven, en detailhandel, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel, en alle activiteiten die worden genoemd onder artikel 18.2 'strijdig gebruik' uitgesloten.
- c ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie (publieksaantrekkende Aardkundige waardenerking) toegestaan;
- d Het vloeroppervlak in gebruik voor een activiteit mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m².
- e bij de activiteit moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer waaronder parkeren en moet worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf moet plaats vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
- f De activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
- g De activiteit mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- h De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

18.2 **Strijdig gebruik**

- a Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken die strijdig zijn met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor:
- 1 opslagplaats van (bouw)materialen, grond, bagger, afval, puin, grind, brandstoffen, (onderdelen van) onklare machines en naar aard gelijk te stellen materialen en/of grondstoffen;
 - 2 landings- of opstijgplaats voor helikopters en (ultralight)vliegtuigen;
 - 3 het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de auto- en motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
 - 4 het afmeren van woonschepen, recreatievaartuigen, beroepsvaartuigen en partyboten;
 - 5 gebruik van een woning voor meer dan één huishouding;
 - 6 gebruik van vrijstaande bijgebouwen en recreatieverblijven ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
 - 7 (commercieel) kamerverhuurbedrijf;
 - 8 detailhandel;
 - 9 seksinrichtingen, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
 - 10 standplaats voor onderkomens;
 - 11 uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen alsmede kampeerterrein.
- b Onder strijdig gebruik als bedoeld in het vorige lid wordt niet verstaan:
- 1 vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende bestemmingsomschrijving(en) en/of de overige regels mag worden gebruikt;
 - 2 het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
 - 3 het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen alsmede kampeerterrein ter plaatse van gronden en gebouwen waar de gebruiksmogelijkheden hiervoor zijn opgenomen op grond van hoofdstuk 2.

18.3 **Voorwaardelijke verplichting**

- a Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 2 opgenomen voorlopig ontwerp, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de ingebruikname van de gebouwen ten behoeve van de bestemming, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 2 opgenomen voorlopig ontwerp teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

18.4 **Parkeren**

18.4.1 Parkeernormen

- a Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken en gebruik van de gronden ten dienste van de bestemming kan alleen worden ver-

leend indien in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het perceel hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015;

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

18.4.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 18.4.1 indien:

- a aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeer-ruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
- b op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

18.4.3 Wijziging beleidsregel

Als de in artikel 18.4.1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 afwijken reeds mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- a afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b 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 ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden overschreden;
- c de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingborden, reclamemasten, gevelreclames, met uitzondering van lichtreclames, en gebouwenaanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- d het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- e het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
 - 1 er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 6 maanden);
 - 2 het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 - 3 het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 - 4 de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn;

- f 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.

19.2 Ontmoetingsplaats

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan en toestaan dat een ontmoetingsplaats wordt gerealiseerd, mits:

- a de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
- b er geen gebouwen worden gebouwd;
- c de bouwhoogte van overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- d de realisatie niet direct naast gebouwen plaatsvindt, waarvan de gebruikers overlast kunnen ondervinden van bijvoorbeeld de jongeren, zoals woningen en winkels, waarbij de afstand tot een woning in ieder geval niet minder bedraagt dan 50 m;
- e niet direct naast doorgaande wegen wordt gerealiseerd;
- f de ontmoetingsplaats goed bereikbaar is voor hulpdiensten;
- g de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- i de landschappelijke en natuurlijke waarden, indien als zodanig op de verbeelding aangegeven, en de waarden van het beschermde dorpsgezicht onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

19.3 Gebouwen van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen toe te staan ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulancposten, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, met inachtneming van het volgende:

- a de inhoud van het gebouw mag niet meer bedragen dan 100 m³;
- b de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c de bouwhoogte van de het gebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Algemene wijziging - overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de overschrijdingen (zoals bedoeld onder a en b) mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

20.2 Wijziging bestemming Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

20.3 Wijziging Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen in het plan te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:

- a het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- b de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast door de bestemmingswijziging en alvorens over de wijziging te beslissen winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij een ter zake deskundige;
- c de gronden in eigendom zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht of anderszins zekerheid wordt verkregen dat de natuurontwikkeling plaatsvindt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 *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.

21.2 *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 in artikel 21.2 sub 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 artikel 21.2 sub 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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'regels van het bestemmingsplan Buitenplaats Ouderhoek', van de gemeente Stichtse Vecht.