

Regels

bestemmingsplan “2e herziening Maarsseveense Plassen e.o.”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: **NL.IMRO.1904.BPmrssvnplsHRZ2MRS-ON01**

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	16
2 Bestemmingsregels.....	19
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	19
Artikel 4 Bedrijf.....	26
Artikel 5 Detailhandel.....	30
Artikel 6 Groen - 1	33
Artikel 7 Groen - 2	34
Artikel 8 Horeca.....	35
Artikel 9 Maatschappelijk.....	36
Artikel 10 Natuur	38
Artikel 11 Recreatie - 1	41
Artikel 12 Recreatie - 2	45
Artikel 13 Recreatie - 4	46
Artikel 14 Recreatie - 5	48
Artikel 15 Tuin	50
Artikel 16 Verkeer.....	52
Artikel 17 Water	55
Artikel 18 Wonen.....	56
Artikel 19 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)	59
Artikel 20 Leiding-Gas.....	62
Artikel 21 Waterstaat - waterkering.....	63
3 Algemene regels	65
Artikel 22 Anti-dubbeltelregel.....	65
Artikel 23 Algemene bouwregels	65
Artikel 24 Algemene gebruiksregels.....	67
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels.....	68
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels.....	71
Artikel 28 Overige regels	72
4 Overgangs- en slotregels.....	73
Artikel 29 Overgangsrecht.....	73
Artikel 30 Slotregel	74

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan '2e herziening Maarsseveense Plassen e.o.' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPmrssvnplsHRZ2MRS-ON01 van de Gemeente Stichtse Vecht.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan '2e herziening Maarsseveense Plassen e.o.', bestaande uit de bladen met het nummer NL.IMRO.1904.BPmrssvnplsHRZ2MRS-ON01 (deelbladen 1 t/m 3) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aanlegsteiger:

Een bouwwerk, in het water staand, ten behoeve van het afmeren van een vaartuig.

1.7 Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 Afmeervoorziening:

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

1.9 Afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.10 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet- grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten. Intensieve veehouderij is expliciet uitgesloten.

1.11 Agrarisch bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat blijktens zijn aard en indeling voor een agrarisch bedrijf is bestemd, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en kassen.

1.12 Agrarische bedrijfswoning:

een woning, behorend bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van een huishouding behorend bij het agrarisch bedrijf.

1.13 Agrarisch beheer:

het beheren en onderhouden van gronden, gericht op het voortbrengen van producten en behoud en herstel van het cultuurlandschap en natuurwaarden door middel van het telen van gewassen en/of het (hobbymatig) houden van dieren. Intensieve vormen van agrarische productie en (boom)kwekerijen zijn niet toegestaan.

1.14 Agrarisch hulp- en handelsbedrijf:

een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het leveren van dieren, goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.15 Agrarisch hulpgebouw:

buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, schuilgelegenheden voor vee.

1.16 Agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/ of de levering van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur.

1.17 Agrarisch medegebruik:

kleinschalig agrarisch gebruik waarbij het gebruik ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdfunctie van de gronden.

1.18 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.19 Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.20 Archeologische waarde:

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

1.21 Atelier:

werkplaats van een kunstenaar.

1.22 Bebouwing:

één of meer bouwwerken.

1.23 Bed en breakfast of air B&B:

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortdurend toeristisch nachtverblijf in combinatie met het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten.

1.24 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. Hieronder wordt tevens verstaan werkzaamheden en of activiteiten uitgevoerd door derden uitgevoerd ter plaatse van het bedrijf die overeenkomstig zijn en of aansluiten op de toegestane activiteiten ter plaatse

1.25 Bedrijf aan huis:

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregeling vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.26 Bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte.

1.27 Bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een bedrijfsterrein, (uitsluitend) bestemd voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.28 Beeldkwaliteit:

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

1.29 Beroep aan huis:

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

1.30 Bestaande situatie:

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

1.31 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.32 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.33 Bezoeker van evenementen

Een persoon die deelneemt aan een evenement met uitzondering van personen die bedrijfsmatig betrokken zijn bij het betreffende evenement.

1.34 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.

1.35 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwe of veranderen van een standplaats:

1.36 Bouwgrens:

de grens van een bebouwbaar gebied.

1.37 Bouwlaag:

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

1.38 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij het bepalen van de oppervlakte van het bouwperceel in geval van particuliere initiatieven worden gronden met openbare bestemmingen, zoals verkeer, groen en water niet meegerekend.

1.39 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.40 Bouwvlak:

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

1.41 Bouwwerk:

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

1.42 Caravan opslagbedrijf/caravanstalling:

Een caravan opslag bedrijf is een opslagbedrijf voor (recreatie)objecten die niet langdurig vrij op de openbare weg geplaatst mogen worden. Behalve caravans is het ook toegestaan aanhangwagens, boten op trailer, campers, vouwwagens, auto's en motoren te stallen. Tevens is het toegestaan kleinschalige onderhouds- en controle werkzaamheden te verrichten.

1.43 Cultuurhistorische waarde:

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

1.44 Dagrecreatie:

recreatie in de vorm van een dagje uit zonder overnachting ter plaatse.

1.45 Dance-event:

Een evenement waar electronic dance music (EDM) wordt gespeeld. EDM is een verzamelnaam voor alle soorten elektronische dansmuziek met als belangrijkste kenmerk dat de muziek grotendeels gemaakt is met elektronische muziekinstrumenten en meestal niet live gespeeld kan worden maar ten gehore wordt gebracht via één of meerdere DJ's.

1.46 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.

1.47 Dienstverlening:

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie.

1.48 Dierenpension:

een onderneming, gericht op bewaring van huisdieren, hieronder vallen onder meer dierenasiels en hondenkennels.

1.49 Erf:

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

1.50 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.

1.51 Evenementen:

1. Onder een evenement wordt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:

- a. bioscoopvoorstellingen;
- b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de APV;
- c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- d. het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van de APV.

2. Onder een evenement wordt mede verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;
- c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van de APV, op de weg;
- d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
- e. een straatfeest of buurtbarbecue op één dag (klein evenement).

1.52 Evenementendag

Een evenementendag loopt in een aaneengesloten periode van 07:00 's ochtends tot 04:00 in de daaropvolgende dag.

1.53 Evenemententerrein:

een terrein geschikt voor het houden van evenementen.

1.54 recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

1.55 Fte:

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt; een fte is een volledige werkweek van 38 uur.

1.56 Gebouw:

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

1.57 Geluidgevoelig object:

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

1.58 Grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en veebedrijven voor zover het benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de structureel bij het bedrijf behorende gronden.

1.59 Hobbymatig agrarisch gebruik:

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 Activiteitenbesluit geldt.

1.60 Hoofdgebouw:

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

1.61 Horeca(onderneming):

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden:

Categorie h1: daghoreca waaronder verstaan wordt:

een horecaonderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd heeft dan 22.00 uur, zoals een sapbar, lunchroom, eetcafé zonder zaalverhuur, strandpaviljoen, koffiecorner en ijssalon;

Categorie h2: bed & breakfast, pensionbedrijf waaronder verstaan wordt:

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van toeristisch nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie h3: hotel waaronder verstaan wordt:

een horecaonderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;

Categorie h4: restaurant/eetcafé waaronder verstaan wordt:

een horecaonderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;

Categorie h5: cafetaria/snackbar waaronder verstaan wordt:

een horecaonderneming gericht op het verstrekken aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt;

Categorie h6: zaalaccommodatie waaronder verstaan wordt:

een horecaonderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie h7: café/bar waaronder verstaan wordt:

een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

Categorie h8: discotheek/dancing waaronder verstaan wordt:

een uitgaansgelegenheid bestaande uit één of meerdere bars en een plek waar je kunt dansen op of luisteren naar (live)muziek.

1.62 Hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.63 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.

1.64 Inrichting:

Het recreatieterrein De Maarsseveense Plassen inclusief de daarbinnen gevestigde ondernemingen en verenigingen of andere zakelijke rechtspersonen worden ten aanzien van de evenementen gezien als één inrichting.

1.65 Kampeerboerderij:

een boerderij (agrarisch bedrijf) waarvan een gedeelte is ingericht en geschikt is voor derden om te kunnen overnachten.

1.66 Kampeermiddel:

Niet als bouwwerk aan te merken object zoals een tent, vouwwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan) of hiermee gelijk te stellen onderkomen dat bedoeld is voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun onderkomen elders hebben.

1.67 Kantoor:

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

1.68 Kap:

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

1.69 Karakteristiek:

een onroerend monument, gebouw, bouwwerk of 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.

1.70 Kassen:

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal voor het kweken van gewassen in een beschermde omgeving.

1.71 Kassencomplex:

Een grootschalig (tot 2,5 hectare) complex van kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen voor het telen van gewassen voor de handel ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf.

1.72 Kavelweg:

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

1.73 Kelder:

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen.

1.74 Kelderingang:

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder.

1.75 Kelderkoekoek:

een uitgebouwde constructie van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil.

1.76 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.

1.77 Landschappelijke waarde:

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.

1.78 Maatschappelijke voorzieningen

zijn gebaseerd op de maatschappelijke taakstelling van de overheid en worden meestal uitgevoerd door vrijwilligersorganisaties, zelfstandige instellingen die de overheid financiert/subsidieert op basis van prestatieafspraken of professionele (welzijns)stichtingen. Het betreffen overwegend educatieve-, medische-, welzijns-, levensbeschouwelijke- en zorgvoorzieningen (waaronder opvang voor o.a. kinderen, ouderen en gehandicapten) en openbare dienstverlening, met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.79 Manege:

paardenhouderij, bestaande uit één of meerdere (binnen)rijbanen dat is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf, al dan niet met een ondergeschikte horecavoorziening;

1.80 Mantelzorg:

Huisvesting van maximaal twee personen in of bij een woning van één huishouden, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.81 Natuurvriendelijke overbeschoeiing of steigers

Een natuurvriendelijke beschoeiing is een voorziening die een oever of waterkant beschermt tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden die de stabiliteit van de waterkant in gevaar kunnen brengen en die de aanwezige natuurwaarden en natuurdoelstellingen niet aantast of hindert. Een natuurvriendelijke steiger is een voorziening bedoeld voor het afmeren van een vaartuig die eveneens die de aanwezige natuurwaarden en natuurdoelstellingen niet aantast of hinder.

1.82 Natuurwaarden:

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

1.83 Nevenactiviteit:

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

1.84 Normaal onderhoud, gebruik en beheer:

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

1.85 Oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.

1.86 Ondergeschikte detailhandel:

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie.

1.87 Ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen (niet zijnde horeca) waarbij deze functie aantoonbaar in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie zoals een kantine of restaurant bij een sportaccommodatie.

1.88 Onderkomen:

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.

1.89 Opslagbedrijf:

bedrijfsmatige en/of particuliere opslagruimte voor goederen, met uitzondering van gevaarlijke stoffen anders dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het opslagbedrijf.

1.90 Paardenbak:

Niet overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinative paard en ruimte in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.91 Paardenhouderij:

- a. productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden;
- b. gebruiksggericht: een paardenhouderij die mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde manege-activiteiten.

1.92 Paardenpension:

een bedrijf dat gericht is op het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te laten weiden, niet zijnde een manege.

1.93 Paddock:

Een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen.

1.94 Perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel.

1.95 Perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.96 Permanente bewoning:

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: De plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatieverblijf c.q. het kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

1.97 Recreatie:

Activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en plezier en ontspanning als doel hebben.

1.98 Recreatieverblijf/ -object:

een gebouw, zoals een stacaravan, een chalet, mobilehome, trekkershut of een zomerhuis, dat bestemd is voor verblijfsrecreatie.

1.99 Ruwvoedergewassen:

(ruw)landbouwgewas zoals snijmaïs en weidegras, niet zijnde gras, ten dienste van het voederen van dieren.

1.100 Saksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.101 Showtuinen

Tuinen bij een hoveniersbedrijf die dienst doen als inspiratiebron voor mensen die hun tuin willen veranderen.

1.102 Significante toename van stikstofdepositie

Er is sprake van een toename van de stikstofdepositie wanneer vanuit het bouwvlak de bijdrage N/ha/jaar in het Natura 2000-gebied meer bedraagt dan op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan afkomstig van het aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorende tot het bouwvlak.

1.103 Speeleiland

Eiland ten behoeve van recreatieve speel- en spel activiteiten.

1.104 Snackkiosk of foodtruck:

Een permanent of tijdelijk bouwwerk voor het verstrekken van drink- en etenswaren die al dan niet zelf worden bereid.

1.105 Standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.106 Steiger:

een aan de oever gekoppelde, deel of geheel boven het water gebouwde constructie o.a. ten behoeve van het aanleggen of afmeren van een vaartuig.

1.107 Straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen.

1.108 Terras(bij horeca):

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.109 Tuinbouwbedrijf/glastuinbouw:

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond al dan niet met behulp van een kassencomplex.

1.110 Tuincentrum:

een tuincentrum is een winkel gespecialiseerd in de verkoop van tuinartikelen, bomen, planten (zowel tuinplanten als kamerplanten), bloemen, levende en dode huis- en tuingerelateerde artikelgroepen en een nevenassortiment dat onder andere bestaat uit vrijetijdsartikelen, dierproducten en streekproducten. Tevens opslag en verkoop van consumentenvuurwerk conform de daartoe benodigde omgevingsvergunning.

1.111 Verblijfsrecreatie:

vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft. Het gebied is daartoe ingericht met faciliteiten als hotels, pensions, kampeerterreinen en recreatiewoningen.

1.112 Volkstuin:

grond met een beperkte omvang, deel uitmakend van een complex, waarop hobbymatig voedings- en siergewassen worden geteeld uit het oogpunt van recreatie.

1.113 Volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of - omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieutechnisch verantwoorde wijze.

1.114 Voorerf/voor erfgebied:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de **voorgevel/voorkant** en die geen onderdeel uitmaken van het achtererfgebied.

1.115 Voorgevel/voorkant:

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw die in de meeste gevallen architectonisch als de voornaamste gevel kan worden aangemerkt omdat daar de hoofdentree is gelegen.

1.116 Waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.117 Woning of wooneenheid:

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

1.118 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.

1.119 Zelfstandige horecagelegenheid:

een op zichzelf staande en openbaar toegankelijke horecagelegenheid die niet verbonden is aan een vestiging/voorziening zoals een pannenkoekenrestaurant; een kantine bij een duikschool wordt bijvoorbeeld niet gezien als een zelfstandige horecagelegenheid, maar als horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Afstand:

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

Bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.

Bebouwingspercentage:

bouwgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met bebouwing, tenzij in de regels anders is bepaald.

Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld.

Bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, (*geen gebouw zijnde*), met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bouwhoogte van een antenne-installatie:

- a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

Bouwhoogte bruggen en viaducten over water

De hoogte van bruggen en viaducten of daarmee gelijk te stellen voorzieningen over het water wordt gemeten vanaf het gemiddeld waterpeil tot de onderzijde van de brug/viaduct.

Breedte van een bouwvlak:

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

Breedte van een bouwwerk:

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

Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Diepte van een bouwwerk: (horizontaal)

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

Diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal)

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

Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

de hoogte van een windturbine of een windmolen:

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

Inhoud van een bouwwerk:

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

Insteek van watergangen:

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

Maaiveldhoogte:

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

Ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Oppervlakte van een bouwwerk

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

Oppervlakte van een overkapping:

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

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 of de hoogte van de aangrenzende oever;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden of een ruimtelijk ongewenste invulling, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

Verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van het bouwperceel grondgebonden veehouderijbedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij;
- b. het beweiden van dieren;
- c. recreatief medegebruik;
- d. behoud, versterking en herstel van het veenweide gebied dat zich kenmerkt door de openheid van graslanden, het slotenpatroon, de langgerekte verkaveling van de gronden en de bebouwing langs de dijk (lintbebouwing);
- e. behoud, versterking en herstel van de aanwezige natuurwaarden;
- f. ter plaatse van het bouwvlak het trainen en berijden van paarden in een paardenbak;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is wonen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een glastuinbouwbedrijf toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is de verkoop van groente, fruit en streekproducten toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "showtuinen" zijn showtuinen zonder gebouwen toegestaan
- k. ter plaatse van de aanduiding "grond- en groendepot" is de opslag van schone grond en snoeiafval toegestaan;
- l. ondergeschikte detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, is toegestaan, voor zover deze detailhandel geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering;
- m. ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' is een paardenstal toegestaan;~~
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – veldschuur' is een veldschuur toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken;
- r. erven en terreinen;
- s. erfbeplantingen en groenvoorzieningen;
- t. kunstwerken en nutsvoorzieningen;
- u. water en watergangen
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- x. overige functioneel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak of de speciale aanduiding mogen worden gebouwd;
- b. dit niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie (immisie) in het Natura 2000-gebied;
- c. kassencomplexen uitsluitend binnen de aanduiding 'glastuinbouw' mogen worden gebouwd;

- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- e. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een watergang minimaal 3 m bedraagt;
- f. De bedrijfswoning uitsluitend binnen de aanduiding "bedrijfswoning" mag worden gebouwd;
- g. **Tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is aangegeven geldt** voor bouwwerken en kassencomplexen de volgende maatvoering:

		max. aantal per bouwvlak of aanduiding	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
1	bedrijfswoning	één		650 m ³	4,50 m	10 m
2	Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning		60 m ² (per bedrijfswoning)		3 m	6 m
	Aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning				0,30m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw	
3	bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassencomplexen)		8000 m ²		6 m	11 m
	kassen		300m ²		5 m	7 m
4	bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		5000 m ²		6 m	11 m
5	kassencomplexen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2,50 ha		5 m	7 m
6	Specifieke vorm van agrarisch-paardenstal	één			3 m	6 m
7	Specifieke bouwaanduiding - veldschuur	één			3m	5 m
8	agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak	twee	100 m ² (per bedrijf)*		3 m	5 m
9	mestsilo's					6 m
10	kuilvoerplaten en					3 m

	sleufsilos					
11	overige silo's					15 m
12	Installaties voor het duurzaam verwerken van mest en andere agrarische restproducten					15 m
13	Windmolen	één				15 m
14	Erfafscheidingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning en buiten het bouwvlak					1 m
15	Erfafscheidingen binnen het bouwvlak					2,50 m
16	veekralen					1,5 m
17	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

* indien dit noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels is het mogelijk af te wijken van de onder artikel 3.2 genoemde bouwregels:

3.3.1 Ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub d en artikel 3.2 sub e voor het bouwen op geringere afstanden tot zijdelingse perceelsgrens of de watergang, als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschapswaarden (open weidegebied, slotenpatroon en verkaveling) en geen onevenredig afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.2 Ten behoeve van het vergroten van de maximale inhoud van bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub f en artikel 3.2 sub g ten behoeve van het vergroten van de inhoud van bedrijfswoningen van 650 m³ naar maximaal 800 m³ met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd is;
- b. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en gebruiksmogelijkheden van derden niet onevenredig worden aangetast;
- c. een schriftelijk advies wordt gevraagd van een deskundige inzake de te beschermen waarden en landschappelijk inpassing;
- d. woningen met de aanduiding "voormalige recreatiewoning" niet in aanmerking komen voor een vergroting van de maximale inhoud anders dan de 15% zoals genoemd in hoofdstuk 3 Algemene regels.

3.3.3 Ten behoeve van het afwijken van de bouwgrenzen bij bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a en artikel 3.2 sub f voor het aanpassen van bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) van bedrijfswoningen, met de bijbehorende aanduiding voor bedrijfswoning, als uitbreiding tot de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning wel toelaatbaar maar niet mogelijk is binnen de op de kaart aangewezen bouwvlakken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van goederen, die ter plaatse worden vervaardigd en bewerkt;
- b. het plaatsen van onderkomens;
- c. Buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduiding toegestane gebruik en buitenopslag hoger dan 4 meter;
- d. de teelt van ruwvoeder gewassen op meer dan 25% van de structureel bij het agrarisch bedrijf behorende gronden;
- e. Het plaatsen van voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie anders dan voor eigen gebruik.

3.4.2 Ten behoeve van het aanleggen van paardenbakken, het trainen/africhten van paarden en uitoefening van de paardensport en bijbehorende voorzieningen binnen een bouwperceel

Met betrekking tot het toestaan van paardenbakken, het toestaan van aan de paardenhouderij gerelateerde overige bouwwerken zoals stapmolens en paddocks, het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één (1) paardenbak toegestaan ten behoeve van eigen gebruik;
- b. de paardenbak mag uitsluitend binnen het bouwperceel worden gerealiseerd onder voorwaarde dat het bouwperceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de paardenbak moet minimaal 1m achter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd;
- e. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- f. de afstand van de paardenbak tot de eigen woning op het bouwperceel bedraagt maximaal 50 m;
- g. de bouwhoogte van omheiningen bedraagt maximaal 1,5 m;
- h. lichtmasten in of rond de paardenbak zijn niet toegestaan;
- i. het aantal paarden bedraagt maximaal 5.

3.4.3 Nevenfuncties binnen de bestaande bebouwing

Nevenfuncties als onderdeel van het agrarisch bedrijf wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfuncties een ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering uitmaken;
- b. het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel;
- c. het oppervlak ten behoeve van de nevenfunctie maximaal 500 m² mag bedragen;
- d. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen niet mag worden vergroot omwille van de nevenfunctie, tenzij de nevenfunctie aantoonbaar noodzakelijk is voor de in stand houding van het agrarisch bedrijf;
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- f. de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van nevenfuncties blijven beperkt tot maximum categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. de activiteiten zijn milieuhygiënisch goed inpasbaar;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking staat in verhouding tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- i. het parkeren vindt plaats binnen het bouwperceel, op eigen terrein;
- j. op het moment dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd wordt de nevenfunctie ook beëindigd;
- k. er geen sprake is van activiteiten die vallen onder de in hoofdstuk 3 onder artikel 28.2 genoemde strijdig gebruik.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van de aanleg van paardenbakken, het trainen/africhten van paarden en uitoefening van de paardensport en bijbehorende voorzieningen buiten een bouwperceel

Onverminderd het bepaalde onder artikel 3.4.1 is het toegestaan een paardenbak (deels) buiten een bouwperceel aan te leggen onder voorwaarde dat:

- a. de onder artikel 3.1 genoemde waarden en gebruiksmogelijkheden van derden niet onevenredig worden aangetast
- b. een schriftelijk advies wordt gevraagd van een ter zake deskundige.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met de aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf" onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat hij het agrarische bedrijf en de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf;
- b. Nevenfuncties mogen alleen in stand blijven als deze passen binnen de regels voor beroepen en bedrijven aan huis;
- c. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- d. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren;
- f. de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassencomplexen, in stand mogen blijven en uitsluitend gebruikt mogen worden voor hobbymatig agrarisch gebruik of een beroep of bedrijf aan huis gelijk aan regels onder Wonen;
- g. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot en landschappelijk worden ingepast.

3.6.2 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische perceel en bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, 'Wonen' en 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf;
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening;
- e. de bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.
- g. een woning, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, niet groter mag worden dan 800 m³ en een bijbehorend bouwwerk, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, niet groter mag worden dan 150 m²
- h. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3.6.2 sub e wordt voldaan.
- i. als de voormalige bedrijfsgebouwen en kassencomplexen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk:
- j. als de bestaande oppervlakte aan kassen 15% minder is dan het gestelde maximum om in aanmerking te komen voor een (extra) woning is maatwerk mogelijk waarbij een extra inspanningsverplichting wordt gevraagd ten aanzien van landschaps- en/of natuurontwikkeling en/of recreatief medegebruik

Sloop oppervlakte kassen	Aantal te bouwen woningen
< 5.000 m ²	0 woningen
5.000 – 10.000 m ²	1 woning
10.000 – 20.000 m ²	2 woningen
> 20.000 m ²	3 woningen

Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen	Aantal te bouwen woningen
*	
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

3.6.3 Ten behoeve van het perceel Tuinbouwweg 19a en b

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maatschappelijk', 'Tuin', 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak en/of 'Natuur' ten behoeve van het herbesteden van de bestaande agrarische

bedrijfswoning naar 'Wonen' en het mogelijk maken van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum, met dien verstande dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren.
- c. het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is toegestaan binnen de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot maximaal 1.000 m²;
- d. Met uitzondering van het onder sub b en c genoemde wordt de rest van de bouwwerken gesloopt
- e. het parkeren ten behoeve van het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum dient te worden opgelost op eigen terrein. De normen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 gelden hierbij als uitgangspunt;
- f. het wijzigen van de bestemming mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- g. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing;
- i. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden moeten worden behouden dan wel worden versterkt;
- j. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3.6.3 sub i wordt voldaan.

3.6.4 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming Tuin en/of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn, als er niet langer sprake is van functioneel agrarisch gebruik, bevoegd de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen naar de bestemming Tuin en/of Natuur onder voorwaarde dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat er geen sprake meer is van functioneel agrarisch gebruik hetgeen uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt;
- b. de gronden direct grenzen aan een bestemming Wonen en/of Tuin;
- c. de landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast door de bestemmingswijziging en alvorens over de wijziging te beslissen wint B&W schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen;
- d. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals bedoeld in onderstaande tabel:

	Straatnaam	Nummer	bedrijf	aanduiding
1	Oude Dijk	56	garagebedrijf	(sb-2)
2	Tuinbouwweg	29	caravanstalling met ondergeschikt onderhoud, reparatie, verkoop en verhuur van caravans	(cs)
3	Tuinbouwweg	33	houtbewerkend- en aannemersbedrijf	(sb-3)
4	Westbroekse Binnenweg	86a	caravanstalling met ondergeschikt onderhoud, reparatie, verkoop en verhuur van caravans en opslagbedrijf	(sb-1)
5	Westbroekse Binnenweg	52 a/b/c	opslagbedrijf	(op)
6	Westbroekse Binnenweg	86 b/c	hoverniersbedrijf	(hv)

- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één (1) bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen.
- d. maximaal één (1) bedrijf per bouwperceel tenzij een aanduiding op de verbeelding is opgenomen "maximum aantal bedrijven" waaruit blijkt dat meerdere bedrijven binnen het bouwperceel zijn toegestaan;
- e. op de gronden met de nadere aanduiding "hoveniersbedrijf" zijn ook showtuinen zonder gebouwen toegestaan.

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken;
- g. erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- j. wegen en paden;
- k. nutsvoorzieningen en kunstwerken
- l. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- o. overige functioneel met de bestemming 'Bedrijf verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken tot het binnen dat bouwvlak aangegeven aantal m²;
- b. de afstand tussen de bijbehorende bouwwerken en de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m bedraagt;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- d. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een gemeentelijke watergang minimaal 3 m bedraagt;
- e. **Tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is aangegeven geldt** de volgende maatvoering:

		max. aantal per bouwvlak of aanduiding	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouw- hoogte
1	bedrijfswoning	Maximaal één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning'.		650 m ³	4,5 m	10 m
2	Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning		60 m ² (per bedrijfswoning)		3 m	6 m
3	Aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning				0,30m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw	
4	bedrijfsgebouwen		100% van het bouwvlak		4,5 m	6 m
5	Erfafscheidingen					2,50 m
6	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels is het mogelijk af te wijken van de onder artikel 4.2 genoemde bouwregels:

4.3.1 Ten behoeve van de afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub c en artikel 4.2 sub d voor het bouwen op geringere afstanden tot zijdelingse perceelsgrens of de gemene watergang, als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschapswaarden (open weidegebied, slotenpatroon en verkaveling) en geen onevenredig afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.3.2 Ten behoeve van het afwijken van de bouwgrenzen van bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub a en voor het aanpassen van bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) van bedrijfswoningen, met de bijbehorende aanduiding voor bedrijfswoning, als uitbreiding tot de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning wel toelaatbaar maar niet mogelijk is binnen de op de kaart aangewezen bouwvlakken.

4.3.3 Ten behoeve van de vergroting van de maximale inhoud van bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub e ten behoeve van het vergroten van de inhoud van bedrijfswoningen van 650m³ naar maximaal 800m³ met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd is;
- b. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en gebruiksmogelijkheden van derden niet onevenredig worden aangetast;
- c. een schriftelijk advies wordt gevraagd van een deskundige inzake de te beschermen waarden en landschappelijk inpassing;
- d. woningen met de aanduiding "voormalige recreatiewoning" niet in aanmerking komen voor een vergroting van de maximale inhoud anders dan de 15% zoals genoemd in hoofdstuk 3 Algemene regels.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 28 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van:
 1. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd en bewerkt;
 2. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de bestemming caravanstalling;
- b. opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning, met uitzondering van het tijdelijk stallen van de caravans bij een caravanstalling ten behoeve van het halen en brengen.
- c. bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- d. zelfstandige kantoren.

4.4.2 Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met aanduiding 'voormalig (agraris) bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met de aanduiding "voormalig (agraris) bedrijf" onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat hij het bedrijf en de daarbij horende activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een bedrijf.
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren.
- e. de bestaande bedrijfsgebouwen, in stand mogen blijven en uitsluitend gebruikt mogen worden voor hobbymatig agrarisch gebruik of een beroep of bedrijf aan huis gelijk aan regels onder Wonen.
- f. De bestaande bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot en landschappelijk worden ingepast.

4.5.2 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat hij het bedrijf de daarbij horende activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een bedrijf.
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e. De bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;'
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.
- g. Een woning, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, niet groter mag worden dan 800 m³ en een bijbehorend bouwwerk, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, niet groter mag worden dan 150 m²;
- h. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 4.5.2 sub e wordt voldaan.
- i. als de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

Sloop opp. bedrijfsgebouwen	Aantal te bouwen woningen
*	
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt of bouwmarkt;
- b. ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum" is uitsluitend een tuincentrum met showtuinen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is wonen toegestaan;
- d. maximaal één (1) bedrijf per bouwperceel tenzij een aanduiding op de verbeelding is opgenomen waaruit blijkt dat meerdere bedrijven binnen het bouwperceel zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- i. wegen en paden;
- j. nutsvoorzieningen en kunstwerken
- k. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- n. overige functioneel met de bestemming 'Detailhandel' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. de afstand tussen de bijbehorende bouwwerken en de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m bedraagt;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedraagt;
- d. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een watergang tenminste 3 m bedraagt;
- e. **Tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is aangegeven geldt** de volgende maatvoering:

		max. aantal per bouwvlak of aanduiding	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
1	bedrijfswoning	één.		650 m ³	4,50 m	10 m
2	Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning		50 m ² (per bedrijfswoning)		3 m	6 m
	Aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning				0,30m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw	
3	bedrijfsgebouwen		Binnen het		4,50 m	10 m

			bouwvlak tot op verbeelding aangegeven m ²			
4	Erfafscheidingen					2,50 m
5	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels is het mogelijk af te wijken van de onder artikel 5.2 genoemde bouwregels:

5.3.1 Ten behoeve van de afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 sub c en artikel 5.2 sub d voor het bouwen op geringere afstanden tot zijdelingse perceelsgrens of de gemene watergang, als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschapswaarden (open weidegebied, slotenpatroon en verkaveling) en geen onevenredig afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.3.2 Ten behoeve van de vergroting van de maximale inhoud van bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 sub e ten behoeve van het vergroten van de inhoud van bedrijfswoningen van 650m³ naar maximaal 800m³ met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd is;
- b. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en gebruiksmogelijkheden van derden niet onevenredig worden aangetast;
- c. een schriftelijk advies wordt gevraagd van een deskundige inzake de te beschermen waarden en landschappelijk inpassing;
- d. woningen met de aanduiding "voormalige recreatiewoning" niet in aanmerking komen voor een vergroting van de maximale inhoud anders dan de 15% zoals genoemd in hoofdstuk 3 Algemene regels.

5.3.3 Ten behoeve van het afwijken van de bouwgrenzen van bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 sub a voor het aanpassen van bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) van bedrijfswoningen, met de bijbehorende aanduiding voor bedrijfswoning, als uitbreiding tot de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning wel toelaatbaar maar niet mogelijk is binnen de op de kaart aangewezen bouwvlakken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandel in de vorm van supermarkt of bouwmarkt;
- b. opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning.
- c. zelfstandige kantoren.

5.4.2 Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat hij het bedrijf de daarbij horende activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een bedrijf.
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e. de bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast; ¹
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.
- g. een woning, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, niet groter mag worden dan 800 m³ en een bijbehorend bouwwerk, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, niet groter mag worden dan 150m²;
- h. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 5.5.1 sub e wordt voldaan.
- i. als de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

Sloop opp. bedrijfsgebouwen	Aantal te bouwen woningen
*	
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

Artikel 6 Groen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. speelvoorzieningen
- e. in- en uitritten;
- f. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" is een parkeervoorziening toegestaan

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. bruggen;
- i. kunstobjecten en straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
- k. voet- en fietspaden;
- l. water en watergangen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- o. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen anders dan speelvoorzieningen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. binnen de aanduiding "parkeren" zijn lichtmasten toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedraagt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

Artikel 7 Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van erfafscheiding;
- h. voet- en fietspaden;
- i. water en watergangen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedraagt.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorieën: h4 (restaurant, eetcafé) en h5 (cafetaria/snackbar);

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- f. speelvoorzieningen;
- g. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- h. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
- i. wegen en paden;
- j. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Horeca' verbonden voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven binnen de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. als er geen goot- en bouwhoogte is aangegeven de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4,5 m en 6 m bedraagt.
- e. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken, anders dan op grond van het vergunningsvrij bouwen in het Besluit omgevingsrecht (Bor), is niet toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

8.4.2 Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in onderstaande tabel:

	straatnaam	nummer	bedrijf	aanduiding
1	Westbroekse Binnenweg	5	Sociale, recreatieve, educatieve, onderzoek en beheervoorziening	(sm - 1)
2	Westbroekse Binnenweg	14a	Sociale, culturele, religieuze en educatieve voorzieningen	(sm - 2)

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- f. speelvoorzieningen ;
- g. nutsvoorzieningen en kunstwerken
- h. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- i. wegen en paden;
- j. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven binnen de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. als er geen goot- en bouwhoogte is aangegeven de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4,5 m en 6 m bedraagt.
- e. binnen de aanduiding sm-1 een uitkijktoren/observatiehut met zicht op het natuurgebied is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 m
- f. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken, anders dan op grond van het vergunningsvrij bouwen in het Besluit omgevingsrecht (Bor), is niet toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

9.4.2 Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming en aanduidingen, genoemd in artikel 9.1 te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zoals bedoeld deze regels, met inachtneming van de voorwaarden dat de functie "maatschappelijke voorzieningen" ter plaatse is beëindigd.

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de aan het gebied eigen zijnde natuur- en landschapswaarden, namelijk laagveen en rietmoerassen (Oostelijke Vechtplassen, inclusief Noorderpark) met daaraan eigen zijnde flora en fauna;
- b. ecologische overgang- en verbindingzones
- c. water en watergangen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. extensief agrarisch gebruik als weide grond passend binnen de natuurdoelstelling van het Natura 2000 gebied.

met de daarbij behorende:

- f. bruggen;
- g. straatmeubilair voor het recreatief medegebruik;
- h. onverharde ontsluitingswegen en paden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen
- k. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 10.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd:
 1. bruggen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 2. straatmeubilair voor het recreatief medegebruik, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
 3. natuurvriendelijke steigers met een maximale oppervlakte van 6 m² als het water direct aansluit aan de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding sm-1, Tuin, Wonen of Recreatie-4 (zelfstandig recreatieverblijf);
- b. natuurvriendelijke oeverbeschoeiing;
- c. voordat tot vergunningverlening van het onder a en b genoemde wordt overgegaan zal advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor het plaatsen van onderkomens.

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

10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende andere werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, en paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het scheuren van grasland;
- f. andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- g. het aanleggen van natuurvriendelijke oeversbeschoeiingen en steigers;
- h. het ophogen van de bestaande legakkers en het aanleggen van nieuwe legakkers.

10.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhouden beheer betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
- b. uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.
- c. op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

10.4.3 voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 alleen:

- a. als door de in artikel 10.4.1 genoemde werken of werkzaamheden, of door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. en na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarde onder artikel 10.1.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Bestemming Natuur wijzigen in Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden met de bestemming 'Natuur' en aanduidingen, genoemd in artikel 10.1, te wijzigen in de bestemming 'Tuin' zoals bedoeld in deze regels, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging alleen kan worden toegepast bij gronden die direct aansluiten op een woonbestemming en tuinbestemming;
- b. de betreffende gronden tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in eigendom waren van de eigenaar van het woonperceel;
- c. de gronden niet meer dan 150 meter het natuurgebied in liggen, gemeten vanaf het midden van de openbare weg;
- d. de provinciale Nee-Tenzij-toets is uitgevoerd en hierop een positief advies is ontvangen van de provincie;
- e. eventuele compenserende maatregelen die voortkomen uit de Nee-Tenzij-toets zijn uitgevoerd;

- f. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- g. na wijziging is bouwen van bouwwerken op deze gronden uitgesloten.

10.5.2 Bestemming Natuur wijzigen in Recreatie - 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden direct grenzend aan de bestemming Recreatie - 4 met de bestemming 'Natuur' en aanduidingen, genoemd in artikel 10.1, te wijzigen in Recreatie - 4 om de recreatiewoning, zoals bedoeld in deze regels, uit te breiden, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bestemmingsvlak is aantoonbaar te klein voor een recreatiewoning van 250 m³ met een bijbehorend bouwwerk van 10 m² of een andere vormgeving van het vlak is wenselijk;
- b. de provinciale Nee-Tenzij-toets is uitgevoerd en hierop is een positief advies ontvangen vandoor de provincie schriftelijke akkoord bevonden en eventuele compenserende maatregelen zijn uitgevoerd;
- c. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 11 Recreatie - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie alsmede bedrijven en organisaties in de recreatieve sector.
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. kantoor- en opslagruimte voor de beheerder van het totale recreatieterrein De Maarsseveense plassen;
- d. tevens snackkiosken, sanitaire en ondersteunende voorzieningen, 15 kampeermiddelen en evenementen binnen de aanduiding 'strand';
- e. tevens één (1) bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ;
- f. tevens één (1) kinderdagverblijf;
- g. tevens wat betreft zelfstandige horecagelegenheden, drie (3) binnen de categorie h1 (daghoreca), één (1) binnen de categorie h4 (restaurant/eetcafe), één (1) binnen de categorie h5 (cafeteria/snackbar) en één (1) binnen de categorie h6 (zaalaccommodatie) zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h. tevens één (1) zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken;
- j. erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- m. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
- n. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- o. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- p. wegen en paden;
- q. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie 1' verbonden voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken tot het binnen dat bouwvlak aangegeven aantal m² en voldaan wordt aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen d.d. 14 september 2017 dat als bijlage bij de regels is gevoegd.
2. In afwijking op het bepaalde onder sub 1 geldt dat op de gronden met de aanduiding 'strand' snackkiosken sanitaire- en ondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
3. **Tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is aangegeven geldt** de volgende maatvoering:

		max. aantal	max. oppervlak totaal	max. inhoud	max. bouw hoogte
1	Gebouwen binnen het bouwvlak		als aangegeven op de verbeelding		10 m en goothoogte 6m
2	Gebouwen binnen		als		4 m

	de "specifieke bouwaanduiding – 2"		aangegeven op de verbeelding		
3	Binnen de aanduiding "strand" Snackkiosken		100 m ²		3 m
4	Binnen de aanduiding "strand" sanitaire en ondersteunende voorzieningen		400 m ²		3 m
5	Binnen de aanduiding "strand" kampeermiddelen	15			
6	Binnen de aanduiding "speeleiland" een uitkijkpost, een observatietoren en een glijbanen				16 m
7	Binnen de aanduiding "bedrijfswoning"	1		650 m ³	4,50 m goot 10 m bouw
8	Vrijstaande bijbehorend bouwwerk bij "bedrijfswoning"		50 m ²		3m goot en 6 m bouw
9	Erf- en terreinafscheidingen				2,50 m
10	Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder speel- en sportvoorzieningen				16 m

* de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels is het mogelijk af te wijken van de onder artikel 11.2 genoemde bouwregels:

- a. gebouwen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' tot een goothoogte van 8 en een bouwhoogte van maximaal 12 m, als de bouw geen onevenredig afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige waarden en kernkwaliteiten en voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen d.d. 14 september 2017 dat als bijlage bij de regels is gevoegd.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan deze afwijkingsbevoegdheid na schriftelijk advies van een deskundige op dit gebied.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandel met uitzondering van ondergeschikte detailhandel die geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering;
- b. meer dan 400 lockers (kleedkastjes binnen het wellnesscomplex Spa Sereen);
- c. recreatief nachtverblijf, met uitzondering van de jaarlijkse overnachting van de bezoekers van de dagcamping van maximaal 2 nachten.

11.4.2 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van evenementen en incidentele festiviteiten

binnen de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen" is het toegestaan:

- a. Evenementen en incidentele festiviteiten te organiseren die passen binnen de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8);
- b. Maximaal 12 dagen per jaar ontheffing te verlenen van de onder a genoemde normen van het Activiteitenbesluit ten behoeve van een evenement of incidentele festiviteit waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 1. de 12 dagen ontheffing gelden voor de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen";
 2. er wordt ten minste 3 weken aangehouden tussen evenementen die vallen binnen de zwaarste categorie (Categorie C) zoals genoemd in het Uitvoeringsbeleid Evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 19 april 2016;
 3. binnen de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen" is voor maximaal drie evenementendagen een evenement binnen de zwaarste categorie toegestaan (categorie C) zoals genoemd in het Uitvoeringsbeleid Evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 19 april 2016, waarvan maximaal één dance-event;
 4. een dance-event mag maximaal één (1) evenementendag beslaan;
 5. om versturende effecten op flora en fauna te minimaliseren, moet een verzoek om ontheffing voor een evenement of incidentele festiviteit en het afsteken van professioneel vuurwerk vergezeld gaan van een toets door een deskundige op het gebied van flora en fauna en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen als de deskundige dit noodzakelijk acht.
- c. In geval van de onder b genoemde ontheffing bedraagt het toegestane geluidsniveau bij de gevels van woningen van derden van alle onversterkte en versterkte muziek, **tenzij in een advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht een lager geluidsniveau wordt aanbevolen maximaal:**
 1. Voor 3 van de 12 dagen:
 - i. equivalente geluidsniveau (LAeq) 70 dB (A) tussen 07.00 en 23.00 uur;
 - ii. equivalente geluidsniveau (LAeq) 60 dB (A) tussen 23.00 uur en 01.00 uur ten behoeve van vertrekkende bezoekers en opruimwerkzaamheden, muziek is niet toegestaan;
 - iii. piekgeluidniveau (L_{Amax}) is 80 d(A) tussen 07:00 en 23:00 uur;
 - iv. voor de bastonen geldt een extra norm van 95 dB(C) tussen 07.00 en 23.00 uur .
 - v. Na 01.00 uur gelden de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8).
 2. Voor 9 van de 12 dagen:
 - i. equivalente geluidsniveau (LAeq) 70 dB (A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
 - ii. equivalente geluidsniveau (LAeq) 65 dB (A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
 - iii. equivalente geluidsniveau (LAeq) 60 dB (A) tussen 23.00 uur en 01.00 uur ten behoeve van vertrekkende bezoekers en opruimwerkzaamheden, muziek is niet toegestaan;

- iv. piekgeluidniveau (L_{Amax}) is 80 dB (A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
 - v. piekgeluidniveau (L_{Amax}) is 75 dB (A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
 - vi. voor de bastonen geldt een extra norm van 95 dB(C) tussen 07.00 en 23.00 uur;
 - vii. Na 01.00 uur gelden de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8).
- d. om verstorende effecten op het Natura2000 te minimaliseren, moet een activiteit als professioneel vuurwerk, ballonvaarten, parachutespringen of iets soortgelijks wat niet getoetst is in het rapport van Egmond en Poot (2007), vergezeld gaan van een toets door een deskundige op het gebied van flora en fauna en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen als de deskundige dit noodzakelijk acht;
 - e. Binnen de inrichting recreatieterrein de Maarsseveense Plassen mag bij één (1) evenement maximaal 2 overnachtingen plaatsvinden voor de bezoekers van dat evenement;
 - f. Het aantal bezoekers aan een evenement mag maximaal 15.000 personen bedragen;
 - g. Voor het verlenen van een vergunning worden voor het overige de regels aangehouden zoals die zijn opgenomen in het Uitvoeringsbeleid Evenementen Stichtse Vecht 2017, vastgesteld 19 april 2016.

Artikel 12 Recreatie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "kas" een kas.

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
- h. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- i. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- j. wegen en paden;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de in artikel 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. per volkstuin met een oppervlakte van **tenminste 150 m²** kassen, en bergingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de grondoppervlakte van kassen en bergingen gezamenlijk maximaal 25 m² bedraagt;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3 m respectievelijk 5m bedraagt;
- b. **in aanvulling op het bepaalde onder a.** mag ter plaatse van de aanduiding 'kas' niet meer dan één (1) kas mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 5m;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 2. 2 m op de overige gronden.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. het plaatsen van onderkomens.
- b. de opslag van goederen anders dan krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik.
- c. de bouwwerken te gebruiken, al dan niet recreatief, als nachtverblijf.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming en aanduidingen, genoemd in artikel 12.1 te wijzigen in de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" of de bestemming 'Natuur'.

Artikel 13 Recreatie - 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie,
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" een bijgebouw en prieel,

met de daarbij behorende:

- c. zelfstandige recreatieverblijven met bijbehorende erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuin, natuur en water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- h. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie 4' verbonden voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de in artikel 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. de goot- en bouwhoogte van recreatieverblijven respectievelijk maximaal 3 m en 5 m bedraagt tenzij op de verbeelding anders staat weergegeven;
- b. de inhoud van een recreatieverblijf maximaal 250 m³ bedraagt;
- c. één (1) bijbehorend bouwwerk bij een recreatieverblijf mag worden gebouwd van maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3m;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" is, naast het gestelde onder c, een bijgebouw/schuur en prieel toegestaan waarvan de oppervlakte zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, geldt als maximaal toegestane.
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt.
- f. bijbehorende bouwwerken vrij mogen staan of aan het hoofdgebouw vast gebouwd mogen worden, in welk geval de onder c genoemde maximale hoogte van 3 m niet mag worden overschreden;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- g. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 2. 2 m op de overige gronden;
- h. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 3 m.
- i. het aanleggen van natuurvriendelijke oeverbeschoeiingen en steigers.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor het permanent bewonen van recreatieverblijven en kampeermiddelen.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur zoals bedoeld in artikel 9 van de regels van dit plan met inachtneming van de voorwaarden dat:

- a. het recreatieve gebruik is gestaakt en alle opstallen zijn gesloopt;
- b. het terrein conform de geldende natuurdoelstelling is ingericht waarvoor schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 14 Recreatie - 5

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie;
- b. groen en water;
- c. behoud en versterking van de daar voorkomende, waarden, bestaande uit een afwisseling van open ligweides, doorzichten over het water en bospercelen;
- d. klim-klauter-bos
- e. een reserve parkeerterrein te gebruiken als overloopgebied als het structurele parkeerterrein vol is;

met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken
- b. picknickterreinen;
- c. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- d. bruggen
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen en overige kunstwerken;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. wegenen(ruiters)paden;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie 5' verbonden voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de in artikel 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd met dien verstande, dat de volgende maatvoering geldt:

		max. aantal	max. oppervlak totaal	max. inhoud	max. bouwhoogte
1	Snackkiosken		50 m ²		3 m
2	sanitaire en ondersteunende voorzieningen		100 m ²		3 m
3	uitkijkpost, -toren		10 m ²		10 m
9	Erf- en terreinafscheidingen				3 m
10	Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder (vis)steigers, spelen en sportvoorzieningen				3 m

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag ten behoeve van de bestemming 'Tuin' toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-paardenverblijf' is uitsluitend een schuilgelegenheid voor paarden toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" is een bijbehorend bouwwerk toegestaan.

met de daarbij behorende:

- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 1' verbonden voorzieningen.

15.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m bedraagt op de gronden vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw en maximaal 2 m op de overige gronden;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen waaronder speelvoorzieningen, bedraagt maximaal 3 m,
- c. binnen de in artikel 15.1 sub b. bedoelde aanduiding "opslag" mag een opslagruimte worden geplaatst met een goothoogte van 3m en een bouwhoogte van 5 m en een oppervlakte van niet meer dan 10 m².
- d. binnen de in artikel 15.1 sub c bedoelde aanduiding "specifieke vorm van tuin-paardenverblijf" mag een paardenverblijf worden geplaatst met een oppervlakte van niet meer dan 25m² en een hoogte van niet meer dan 3 m;
- e. binnen de in artikel 15.1 sub d bedoelde aanduiding "bijgebouw" is een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een goothoogte van 3 m, een bouwhoogte van 5 m en een maximaal oppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding;
- f. in afwijking van het gestelde in artikel 15.2 sub e mag het oppervlakte van een bijgebouw, wanneer dit niet aangegeven is op de verbeelding, niet meer bedragen dan het oppervlakte dat aanwezig was tijdens de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

15.3.2 Ten behoeve van het aanleggen van paardenbakken, het trainen/africhten van paarden en uitoefening van de paardensport en bijbehorende voorzieningen binnen een bouwperceel

Met betrekking tot het toestaan van paardenbakken, het toestaan van aan de paardenhouderij gerelateerde overige bouwwerken zoals stapmolens en paddocks, het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één (1) paardenbak toegestaan ten behoeve van eigen gebruik;

- b. de paardenbak mag uitsluitend binnen het bouwperceel worden gerealiseerd onder voorwaarde dat het bouwperceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de paardenbak moet minimaal 1m achter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd;
- e. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- f. de afstand van de paardenbak tot de eigen woning op het bouwperceel bedraagt maximaal 50 m;
- g. de bouwhoogte van omheiningen bedraagt maximaal 1,5 m;
- h. lichtmasten in of rond de paardenbak zijn niet toegestaan;
- i. het aantal paarden bedraagt maximaal 5.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden direct grenzend aan de bestemming Recreatie - 4 met de bestemming 'Tuin' en aanduidingen, genoemd in artikel 15.1, te wijzigen in Recreatie - 4 om de recreatiewoning, zoals bedoeld in deze regels, uit te breiden, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bestemmingsvlak is aantoonbaar te klein voor een recreatiewoning van 250 m³ met een bijbehorend bouwwerk van 10 m² of een andere vormgeving van het vlak is wenselijk;
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. reclameborden; (reclamezuilen en billboards)
- c. parkeervoorzieningen
- d. het houden van evenementen binnen de aanduiding "evenemententerrein"
- e. Bruggen kunst werken;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. in- en uitritten;
- i. kunstobjecten en straatmeubilair;
- j. sport- en speelvoorzieningen
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen
- m. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- o. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen;
- p. ter hoogte van de aanduiding "terras" is een terras bij een horecagelegenheid toegestaan.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- 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.
- b. In afwijking van het gestelde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding garagebox, gebouwen ten behoeve van het stallen van goederen en of voertuigen met een maximumhoogte van 3 meter.

16.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van straatmeubilair, en reclameborden bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

16.3.2 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van evenementen en incidentele festiviteiten

binnen de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen" is het toegestaan:

- a. Evenementen en incidentele festiviteiten te organiseren die passen binnen de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8);
- b. Maximaal 12 dagen per jaar ontheffing te verlenen van de onder a genoemde normen van het Activiteitenbesluit ten behoeve van een evenement of incidentele festiviteit waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 1. de 12 dagen ontheffing gelden voor de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen";
 2. er wordt ten minste 3 weken aangehouden tussen evenementen die vallen binnen de zwaarste categorie (Categorie C) zoals genoemd in het Uitvoeringsbeleid Evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 19 april 2016;
 3. binnen de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen" is voor maximaal drie evenementendagen een evenement binnen de zwaarste categorie toegestaan (categorie C) zoals genoemd in het Uitvoeringsbeleid Evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 19 april 2016, waarvan maximaal één dance-event;
 4. een dance-event mag maximaal één (1) evenementendag beslaan;
 5. om versturende effecten op flora en fauna te minimaliseren, moet een verzoek om ontheffing voor een evenement of incidentele festiviteit en het afsteken van professioneel vuurwerk vergezeld gaan van een toets door een deskundige op het gebied van flora en fauna en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen als de deskundige dit noodzakelijk acht.
- c. In geval van de onder b genoemde ontheffing bedraagt het toegestane geluidsniveau bij de gevels van woningen van derden van alle onversterkte en versterkte muziek, **tenzij in een advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht een lager geluidsniveau** wordt aanbevolen maximaal:
 1. Voor 3 van de 12 dagen:
 - i. equivalente geluidsniveau (LAeq) 70 dB (A) tussen 07.00 en 23.00 uur;
 - ii. equivalente geluidsniveau (LAeq) 60 dB (A) tussen 23.00 uur en 01.00 uur ten behoeve van vertrekkende bezoekers en opruimwerkzaamheden, muziek is niet toegestaan;
 - iii. piekgeluidniveau (L_{Amax}) is 80 d(A) tussen 07:00 en 23:00 uur;
 - iv. voor de bastonen geldt een extra norm van 95 dB(C) tussen 07.00 en 23.00 uur .
 - v. Na 01.00 uur gelden de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8).
 2. Voor 9 van de 12 dagen:
 - i. equivalente geluidsniveau (LAeq) 70 dB (A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
 - ii. equivalente geluidsniveau (LAeq) 65 dB (A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
 - iii. equivalente geluidsniveau (LAeq) 60 dB (A) tussen 23.00 uur en 01.00 uur ten behoeve van vertrekkende bezoekers en opruimwerkzaamheden, muziek is niet toegestaan;
 - iv. piekgeluidniveau (L_{Amax}) is 80 dB (A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
 - v. piekgeluidniveau (L_{Amax}) is 75 dB (A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
 - vi. voor de bastonen geldt een extra norm van 95 dB(C) tussen 07.00 en 23.00 uur;
 - vii. Na 01.00 uur gelden de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8).
- d. om versturende effecten op het Natura2000 te minimaliseren, moet een activiteit als professioneel vuurwerk, ballonvaarten, parachutespringen of iets soortgelijks wat niet getoet is in het rapport van Egmond en Poot (2007), vergezeld gaan van een toets door een deskundige op het gebied van flora en fauna en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen als de deskundige dit noodzakelijk acht;
- e. Binnen de inrichting recreatieterrein de Maarsseveense Plassen mag bij één (1) evenement maximaal 2 overnachtingen plaatsvinden voor de bezoekers van dat evenement.
- f. Het aantal bezoekers aan een evenement mag maximaal 15.000 personen bedragen;

- g. Voor het verlenen van een vergunning worden voor het overige de regels aangehouden zoals die zijn opgenomen in het Uitvoeringsbeleid Evenementen Stichtse Vecht 2017, vastgesteld 19 april 2016.

16.3.3 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van openingstijden terras

Ten aanzien van het terras bij de horecagelegenheid geldt dat het terras om 23.00 uur gesloten moet zijn.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishouding;
- c. recreatief gebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn de gronden ook bestemd voor het behoud, versterking en herstel van daar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, namelijk een langgerekt slotenpatroon dat kenmerkend is voor het veenweidegebied, en de turfsteekgaten tussen de Kleine Plas en Tuinbouwweg
- e. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- f. steigers;
- g. ter hoogte van de aanduiding "terras" is een terras bij een horecagelegenheid toegestaan.

met de daarbij behorende:

- h. bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- i. afmeervoorzieningen;
- j. trailerhelling;
- k. recreatievoorzieningen;
- l. kruisende wegen en paden;
- m. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de in artikel 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder begrepen kunstwerken) ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. het afmeren van woonboten;
- b. het uitoefenen van activiteiten die aantoonbaar een negatieve invloed hebben op de aanwezige waterkwaliteit als zwemwater.

17.3.2 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van openingstijden terras

Ten aanzien van het terras bij de horecagelegenheid geldt dat het terras om 23.00 uur gesloten moet zijn.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis **en mantelzorg**;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk” een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken
- e. erven en tuinen;
- f. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op de in artikel 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend worden gebouwd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. **per bouwvlak een (1) woning is toegestaan, tenzij op de verbeelding een ander aantal wooneenheden is aangegeven, geldt dat als toegestaan aantal;**
- c. ter plaatse van de aanduiding “wonen uitgesloten” is geen zelfstandige woning maar enkel bijbehorende bouwwerken conform het bepaalde in artikel 18.2 sub h en artikel 18.2 sub j toegestaan;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 650 m³ bedraagt, **met uitzondering van de woningen met de aanduiding “voormalige recreatiewoning”;**
- e. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal respectievelijk 4,5 m en 10 m bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven **met uitzondering van de woningen met de aanduiding “voormalige recreatiewoning”;**
- f. in afwijking van hetgeen onder artikel 18.2 sub d en artikel 18.2 sub e de inhoud van het hoofdgebouw binnen de aanduiding “voormalige recreatiewoning” maximaal 250 m³ bedraagt met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk” een gebouw van maximaal 1000 m² is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 6 m;
- h. **de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;**
- i. **Een hoofdgebouw slechts één (1) officiële voorkant heeft namelijk de kant die naar de openbare weg is gekeerd. Als er onduidelijkheid is over de voorkant, zal het college van B&W de voorkant aanwijzen.**

ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- j. bij elk hoofdgebouw binnen de op de verbeelding aangegeven **bouwvlakken** bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarbij:
1. de gezamenlijke oppervlakte **van de bijbehorende bouwvlakken** afhankelijk van de grootte van het bouwperceel maximaal bedraagt;

	totale aaneengesloten oppervlakte bouwperceel*	maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot	300 m2	60 m2
van	300 m2 tot 500 m2	80 m2
van	500 m2 tot 750 m2	90 m2
van	750 m2 tot 1.000 m2	100 m2
van	1.000 m2 en meer	150 m2
Aanduiding voormalige recreatiewoning	n.v.t.	30 m2
Aanduiding voormalig agrarisch bedrijf Westbroekse Binnenweg 35	n.v.t.	522 m2
Aanduiding voormalig agrarisch bedrijf Westbroekse Binnenweg 88	n.v.t.	320 m2
* bij het bepalen van de oppervlakte van het bouwperceel in geval van particuliere initiatieven worden gronden met openbare bestemmingen, zoals verkeer, groen en water niet meegerekend.		

2. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen bouwperceel bedraagt;
3. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken respectievelijk maximaal 3 m 5 m bedraagt;
4. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt, waarna deze mag worden afgewerkt met een dak;
5. bijbehorende bouwwerken zijn **alleen toegestaan binnen het achtererfgebied**;

ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal:
 1. 1 m op de gronden vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 2. 2 m op de overige gronden;
- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen waaronder speelvoorzieningen, bedraagt maximaal 3 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels is het mogelijk af te wijken van de onder artikel 18.2 genoemde bouwregels:

Burgermeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 18.2 sub h voor het bouwen op een geringere afstand van de (bouw)perceelsgrens, dan wel tot op de (bouw)perceelsgrens, als dit geen afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. artikel 18.2 sub d voor het vergroten van de maximale inhoud van 650 m³ naar maximaal 800 m³ met dien verstande dat:

1. het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd is;
2. de landschappelijke, en natuurwaarden en gebruiksmogelijkheden van derden niet onevenredig worden aangetast
3. een schriftelijk advies wordt gevraagd van een deskundige inzake de te beschermen waarde en landschappelijk inpassing.
4. woningen met de aanduiding "voormalige recreatiewoning" niet in aanmerking komen voor een vergroting van de maximale inhoud anders dan de 15% zoals genoemd in hoofdstuk 3 Algemene regels.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

18.4.2 Beroep of bedrijf aan huis

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.1 beroep of bedrijf aan huis.

18.4.3 Ten behoeve van de aanleg van paardenbakken, het trainen/africhten van paarden en uitoefening van de paardensport en bijbehorende voorzieningen

Met betrekking tot het toestaan van paardenbakken, het toestaan van aan de paardenhouderij gerelateerde overige bouwwerken zoals stapmolens en paddocks, het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één (1) paardenbak toegestaan ten behoeve van eigen gebruik;
- b. de paardenbak mag uitsluitend binnen het bouwperceel worden gerealiseerd onder voorwaarde dat het bouwperceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de paardenbak moet minimaal 1 meter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd;
- e. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- f. de afstand van de paardenbak tot de eigen woning op het bouwperceel bedraagt maximaal 50 m;
- g. de bouwhoogte van omheiningen bedraagt maximaal 1,5 m
- h. lichtmasten in of rond de paardenbak zijn niet toegestaan.

18.4.4 Parkeren

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.3 parkeren.

Artikel 19 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken
- c. erven en tuinen;
- d. wegen en paden;
- e. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen
- i. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- j. straatmeubilair;
- k. water en waterhuishoudelijke voorzieningen
- l. bruggen, dammen en duikers;
- m. groenvoorzieningen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- o. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op de in artikel 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend worden gebouwd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. per bouwvlak een (1) woning is toegestaan, tenzij op de verbeelding en ander aantal is aangegeven dan is dat aantal woningen toegestaan;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak minimaal 150 m² bedraagt;
- d. het totale bebouwingspercentage per bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
- e. de inhoud, afhankelijk van het genoemde percentage onder sub d, maximaal 250 m³ bedraagt;
- f. de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- g. de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens en de dichtstbijzijnde verkeersbestemming minimaal 2m bedraagt onder voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van een parkeerplaats op eigen erf;
- h. een hoofdgebouw slechts één (1) officiële voorkant heeft namelijk de kant die naar de openbare weg is gekeerd. Als er onduidelijkheid is over de voorkant, zal het college van B&W de voorkant aanwijzen, binnen het gestelde in het beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen, toegevoegd als bijlage 1 bij de regels;
- i. het is niet toegestaan hoofdgebouwen samen te voegen tot 1 woning als deze woning groter wordt dan 250 m³;

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- j. bij elk hoofdgebouw binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarbij geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken alleen mogen worden opgericht op het achtererfgebied;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, afhankelijk van het genoemde percentage onder sub d, maximaal 30 m² bedraagt;

3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 m bedraagt;
4. aanwezige bebouwing op het voorerfgebied, die tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan al aanwezig was, is toegestaan onder voorwaarde dat de oppervlakte van deze bebouwing niet mag worden vergroot;
5. bijbehorende bouwwerken vrij mogen staan of aan het hoofdgebouw vastgebouwd mogen worden. Wanneer het bijgebouw tegen het hoofdgebouw aangebouwd wordt, mag het niet hoger worden dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
6. de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens **minimaal 2 m** bedraagt

ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:

- l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt maximaal:
 1. 1 m op de gronden vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 2. 2 m op de overige gronden;
- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen waaronder speelvoorzieningen, bedraagt maximaal 3 m.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. **ter waarborging van de bereikbaarheid van hulpdiensten.**

19.4 Afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 23 Algemene bouwregels is het mogelijk af te wijken van de onder artikel 19.2 genoemde bouwregels:

- a. voor het bouwen op een geringere afstand van de (bouw)perceelsgrens, dan wel tot op de (bouw)perceelsgrens, als dit
 1. geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden en privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 2. niet ten koste gaat van een parkeerplaats op eigen terrein;
 3. De bereikbaarheid en brandveiligheid van het park hiermee niet in het geding komt

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Binnen het woongebied ten minste 5% openbaar groen en/of water aanwezig is;
- b. Binnen het woongebied ten minste één (1) speelplek aanwezig is;
- c. Elk woongebied moet voorzien in de parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers. Voor de gronden met de bestemming Woongebied geldt ten minste een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. In geval er meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd wordt dit sterk aanbevolen. Het is niet toegestaan de parkeerbehoefte af te wentelen op de openbare weg.

19.5.2 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.2 strijdig gebruik.

19.5.3 Beroep of bedrijf aan huis

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 24 Algemene gebruiksregels artikel 24.1 beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 20 Leiding-Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding voor 'Leiding-gas' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding met een ontwerpdruk van 40,0 bar en de daarbij horende belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn.
- b. Secundair zijn de op de verbeelding voor 'Leiding-gas' aangewezen gronden, een en ander voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het bepaalde in dat artikel van overeenkomstige toepassing is.

20.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van de in artikel 20.1 sub a bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van niet meer dan 3 m en die niet binnen de categorie "kwetsbare objecten vallen, worden gebouwd.
- b. De onder lid a genoemde bouwwerken en andere werken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn slechts toegelaten als de belangen in verband met de aardgastransportleiding hierdoor niet worden geschaad en vooral schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

20.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), binnen de gronden op de kaart aangewezen met de bestemming 'Leiding-gas' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals diepploegen;
- d. het aanleggen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 20.3.1 is niet van toepassing:

- a. op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige aardgastransportleiding;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de aardgastransportleiding.

20.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 20.3.1 is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de aardgastransportleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

20.3.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 20.3.1 na schriftelijk advies van de leidingbeheerder.

Artikel 21 Waterstaat - waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van de in artikel 21.1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van niet meer dan 3 m worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 21.2 sub a mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- c. Ten behoeve van deze secundaire bestemmingen mag gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

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

21.3.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. 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.

21.3.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

21.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 21.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

21.3.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 21.3.1 na schriftelijk advies van de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels

23.1 Algemene regel

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

23.2 Bestaande afwijkende maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- b. in die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- c. ingeval van herbouw zijn de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

23.3 Bruggen

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. agrarische bedrijven, ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- c. recreatieve verbindingen.

23.4 Erf- en terreinafscheidingen

Voor zover in hoofdstuk 2 niet reeds is bepaald gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal:
 1. 1 m op de gronden vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 2. 2 m op de overige gronden;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijde, waaronder speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m

23.5 Milieu

23.5.1 Verkeerslawaai en industrielawaai

Geluidsgevoelige functies mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder en de Wet Milieubeheer.

23.5.2 Externe Veiligheid

(Beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, niet worden opgericht binnen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand van een risicovolle inrichting.

23.5.3 Stikstofdepositie

Er mag geen sprake zijn van een significatie toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied.

23.6 Ondergronds bouwen

23.6.1 Bouwregels

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat;
 1. ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan.
- b. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;
- c. Ondergrondse bouwwerken mogen niet eer dan 1 meter buiten het bouwvlak gebouwd worden.

23.7 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen tot maximaal 30 cm;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels tot maximaal 75 cm;
- e. balkons met niet meer dan 1 m;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen de bouwgrens in geen enkele stand met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

23.8 Waterhuishouding

- a. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, sluizen, zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m² en een hoogte van 6 m;
- b. Als er meer dan 1000 m² extra verharding wordt gerealiseerd moet een vergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en moeten voorafgaand aan de bouw/aanleg de door hen genoemde compenserende maatregelen worden getroffen;
- c. Als er tussen de 500 m² en 1000 m² extra verharding wordt gerealiseerd hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap maar moeten wel voorafgaand aan de bouw/aanleg compenserende maatregelen worden getroffen;
- d. Als minder dan 500 m² extra verharding wordt gerealiseerd zijn compenserende maatregelen niet verplicht maar wel gewenst;
- e. Het is niet toegestaan watergangen te dempen en dat een bouwwerk de primaire functie(s) van het watersysteem (berging, doorstroming en ecologie) en het onderhoud van het watersysteem belemmert;
- f. Ten aanzien van de onder c genoemde compenserende maatregelen en de onder e genoemde bouwwerken wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- g. De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van gebouwen minimaal 30 cm boven peil ligt.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder milieucategorie 1 zijn toegestaan;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. zijn opslag van vuurwerk, horeca (met uitzondering van (air)B&B), 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 24.2 "strijdig gebruik" uitgesloten;
- c. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of
- d. afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
- e. 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.
- f. 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;
- g. 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.
- h. De activiteit mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- i. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

24.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
- d. commerciële kamerbewoning/-verhuur, met uitzondering van toeristisch en recreatief gerelateerde kamerverhuur namelijk (air)B&B;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- g. het plaatsen van zeecontainers voor de opslag van goederen;
- h. het plaatsen van voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie anders dan voor eigen gebruik;
- i. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- j. er mag geen sprake zijn van een significante toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied.

24.3 Parkeren

24.3.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming kan alleen worden verleend als in, op of onder het gebouw of op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015 of een recenter vastgestelde versie. Als de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.

24.3.2 Afwijken van de parkeernorm

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 24.3.1 als:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.
- c. als de onder artikel 24.3.1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 karakteristiek

25.1.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsregels en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het toevoegen van één extra woning per bouwperceel binnen de bestaande bebouwing toestaan, mits:

- a. in het betreffende pand ingevolge de planregels al één of meer woningen zijn toegestaan;
- b. dit noodzakelijk is voor het behoud van het gebouw;
- c. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. de karakteristieke waarden van de bebouwing niet worden aangetast;
- g. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten dient advies te worden gevraagd aan een terzake deskundige.

25.1.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Geen omgevingsvergunning is nodig voor sloopwerkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
 - 4. plaatsvinden bij bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien geen onevenredige schade plaatsvindt van de karakteristieke waarden van de bebouwing, om te beoordelen of er geen onevenredige schade plaatsvindt kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat een bouwhistorisch en/of cultuurhistorisch onderzoek wordt verricht
- d. In afwijking van het bepaalde onder c kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- e. indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub c of d, wordt de commissie voor ruimtelijke kwaliteit om advies gevraagd.

25.2 milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied

Binnen de aanduiding “milieuzone – 100-jaarsaandachtsgebied”, is het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) en Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing. Rekening moet worden gehouden met het standstill-principe waarbij functiewijzigingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit niet zijn toegestaan. Verder geldt dat bedrijfstypen met een bodemrisico niet zijn toegestaan. Een overzicht van deze bedrijfstypen is opgenomen in de bijlagen bij de regels. Voor bestaande inrichtingen geldt overgangsrecht.

25.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Binnen de aanduiding “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”, is het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) en Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing. Rekening moet worden gehouden met het standstill-principe waarbij functiewijzigingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit niet zijn toegestaan. In aanvulling op de PMV geldt dat bedrijfstypen met een bodemrisico niet zijn toegestaan. Een overzicht van deze bedrijfstypen is opgenomen in de bijlagen bij de regels. Voor bestaande inrichtingen geldt overgangsrecht.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- b. afwijkingen van maten met niet meer dan 15% met uitzondering van oppervlaktematen en percentages;

- c. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer bedragen dan 3 m en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden;
- d. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- e. 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;
- f. voor het gebruik van de gronden voor opslag en verkoop van vuurwerk na goedkeuring door de Veiligheid Regio Utrecht (VRU) of de opvolger van deze organisatie onder een andere naam;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
 - 1. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
 - 2. het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 - 3. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 - 4. de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn;
- h. afwijking als bedoeld onder a t/m g wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de aanwezige beeldkwaliteit zoals benoemd in paragraaf 3.3 van de toelichting bij dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen d.d. 14 september 2017 dat als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- i. de afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

26.2 JOP

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

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

26.3 Gebouwen van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen toe te staan ten dienste

van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulanceposten, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, met inachtneming van het volgende:

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

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 Algemene wijziging

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, voor zover dit van belang is voor een 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.

Onder voorwaarde dat:

- c. de overschrijdingen (zoals bedoeld onder a. en b.) mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak en/of bouwvlak mag met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
- d. het wijzigen van de bestemming en/of bouwvlak niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- e. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening;
- g. aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen.

27.2 Natuur

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

- a. de omliggende functies van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. natuurontwikkeling ter plaatse daadwerkelijk dient plaats te vinden;
- 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.

27.3 Wijziging staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van het desbetreffende type bedrijf daartoe aanleiding geeft.

27.4 Wonen in een karakteristiek of monumentaal bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra woning in een karakteristiek of monumentaal bijgebouw dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) (bedrijfs)woning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan in karakteristieke of monumentale bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'monument';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- e. met dien verstande dat:
- f. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
- g. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

Artikel 28 Overige regels

28.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

29.2 Overgangsrecht gebruik

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

29.3 Persoonsgebonden overgangsrecht recreatieverblijven

Een recreatieverblijf dat vóór 1 januari 2005 permanent werd bewoond en sedertdien onafgebroken is bewoond mag als woning in gebruik blijven door;

- a. personen die zulks kunnen aantonen,
- b. personen die volgens de gemeentelijke basis Administratie in dat recreatieverblijf vóór die datum ingeschreven stonden.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 2e herziening Maarsseveense Plassen e.o..