bestemmingsplan

Parapluplan 'Witte vlekken en reparaties'

Gemeente Stichtse Vecht

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1904.BPParapluplanSV-OW01*
Datum:	*04-03-2022*
Contactpersoon Buro SRO:	*H.J.M van Arendonk*
Kenmerk Buro SRO:	*SR200142*
Opdrachtgever:	*Gemeente Stichtse Vecht*

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

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

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 15

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17

Artikel 3 Agrarisch met waarden 17
Artikel 4 Bedrijf 19
Artikel 5 Centrum 21
Artikel 6 Gemengd 23
Artikel 7 Groen 25
Artikel 8 Natuur 27
Artikel 9 Recreatie 29
Artikel 10 Recreatie - 4a 31
Artikel 11 Tuin 32
Artikel 12 Verkeer 33
Artikel 13 Verkeer - Railverkeer 34
Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied 35
Artikel 15 Water 36
Artikel 16 Wonen 36
Artikel 17 Wonen - 1 40
Artikel 18 Wonen - 2 43
Artikel 19 Leiding - Gas 47
Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding 48
Artikel 21 Leiding - Water 49
Artikel 22 Waarde - Archeologie 1 50
Artikel 23 Waarde - Archeologie 2 53
Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 56
Artikel 25 Waarde - Archeologie 4 59
Artikel 26 Waarde - Archeologie 5 62
Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie 1 65
Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie 3 67
Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie 4 68
Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur 69
Artikel 31 Waarde - Natuur 71
Artikel 32 Waterstaat - Waterkering 72

hoofdstuk 3 Algemene regels 74

Artikel 33 Algemene gebruiksregels 74
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels 74
Artikel 35 Overige regels 75

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 79

Artikel 36 Overgangsrecht 79
Artikel 37 Slotregel 80

Bijlagen

Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2. Overzicht gedoogsituaties Gageldijk 95A Maarssen
Bijlage 3. Zon en leven locatie verenigingsgebouwen

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Parapluplan 'Witte vlekken en reparaties' van de Gemeente Stichtse Vecht

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPParapluplanSV-OW01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het (hoofd)gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 ambulante handel:

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestiging. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

1.9 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.10 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;

1.11 architectonische waarde:

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

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

1.12 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

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

1.15 bed and breakfast:

een activiteit ondergeschikt aan een woning en uitgeoefend 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;

1.16 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.17 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 milieuregelgeving 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. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen-)transport vallen hier niet onder;

1.18 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 uitgeoefend wordt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen-)transport vallen hier niet onder;

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.20 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.21 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, instellingen of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.22 beschermd monument:

een onroerend monument, aangewezen op grond van artikel 3 van de Monumentenwet als beschermd monument, en ingeschreven in het door het rijk bijgehouden rijksmonumentenregister;

1.23 bestaand:

- bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging 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 terinzagelegging is ingediend, dan wel een bouwwerk welke naar het doorlopen van een wijzigings- of afwijkingsprocedure kan worden vergund, tenzij in de regels anders bepaald;
- 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;

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijbehorend bouwwerk:

een 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);

1.27 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woon-zorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.28 boatsaver:

een al dan niet drijvende voorziening ter opslag en overkapping van een boot;

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap, indien deze niet normaal beloopbaar zijn;

1.32 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.33 bouwvlak:

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

1.34 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;

1.35 buitenplaats:

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

1.36 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;

1.37 cultuurhistorische waarde:

de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of gebied toegekende waarde in verband met het beeld dat door het gebruik in de loop van de geschiedenis is ontstaan, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.38 dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.39 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.40 detailhandel:

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

1.41 dienstverlening:

Het (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen, zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie;

1.42 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.

1.43 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.44 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, thematische beurzen en -markten;

1.45 galerie:

een detailhandelsfunctie bestaande uit een ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken;

1.46 gebouw:

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

1.47 geluidsgevoelig object:

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

1.48 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.49 gestapelde woningen:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.50 groene en blauwe diensten:

werkzaamheden op het gebied van natuur, water en landschap die de kwaliteit en toegankelijkheid van het landelijk gebied verhogen;

1.51 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.52 horeca:

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, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan geen discotheken of (soft)drugsverstrekkende gelegenheden zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

<u>Categorie h1 (winkel)ondersteunende horeca waaronder verstaan wordt:</u>
een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon;
<u>Categorie h2 bed & breakfast, pensionbedrijf waaronder verstaan wordt:</u>
een activiteit ondergeschikt aan een woning en 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;

<u>Categorie h3 hotel waaronder verstaan wordt:</u>

een onderneming, 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 onderneming, 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 onderneming gericht op het verstrekken aan de verbruiker 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 onderneming, 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.

1.53 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde (bedrijfsmatige) kamerbewoning/ kamerverhuur;

1.54 huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

1.55 jongerenontmoetingsplek (JOP)

een speciaal ingerichte plek in het openbaar gebied waar jongeren rond kunnen hangen;

1.56 kamerbewoning/kamerverhuur:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één zelfstandig huishouden;

1.57 kantoor:

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

1.58 kap:

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

1.59 karakteristiek:

een onroerend monument, gebouw of bouwwerk, beplanting aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, en waarvan het behoud van belang is;

1.60 kelder:

een grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.61 kelderingang:

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder;

1.62 landschapswaarden:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.63 ligplaats:

een plaats voor het aanleggen van vaartuigen;

1.64 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede (buitenschoolse) kinderopvang, alle met bijbehorende praktijkruimten, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.65 mantelzorg:

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

1.66 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.67 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;

1.68 nutsvoorzieningen:

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

1.69 objecten met cultuurhistorische waarde:

bebouwing met cultuurhistorische waarde waaronder naast het hoofdgebouw tevens de (aangebouwde) voormalige (bedrijfs)gedeelten vallen die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen (erfbebouwing) zonder cultuurhistorische waarde;

1.70 oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.;

1.71 ondergeschikte detailhandel:

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

1.72 ondergeschikte functie:

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie:

1.73 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca hebben en die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

1.74 ondergronds bouwwerk:

een gebouw, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

1.75 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;

1.76 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.77 overtuin:

een (particuliere) tuin, veelal (van oorsprong) behorend bij een buitenplaats, met een zekere cultuurhistorische en landschappelijke waarde, vanwege de oriëntatie op zowel de vecht als het (voormalige) buitenplaats, herenhuis, buitenhuis;

1.78 paardenbak:

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.79 patiowoning:

een woning, waarvan de woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte met wanden omsloten ruimte;

1.80 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.81 perifere detailhandel/volumieuze detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.82 praktijkruimte

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verlenen van medische, therapeutische of daarmee gelijk te stellen diensten;

1.83 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.84 reclamemast

bouwwerk, geen gebouw zijnde, uitsluitend ten behoeve van reclame-uitingen van een of meerdere bedrijven;

1.85 recreatie:

vrijetijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.86 recreatiewoning/ recreatieverblijf

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

1.87 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.88 straatmeubilair:

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

a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
d. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.

1.89 speelterrein:

een terrein dat erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden en waarop speelvoorzieningen kunnen worden geplaatst;

1.90 speelvoorziening:

een voorziening, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden;

1.91 standplaats:

standplaatsen zijn plekken in het openbaar gebied waar ambulante handelaren een dagdeel, dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen;

1.92 steiger:

een constructie langs of dwars op een oever die als aanlegplaats voor schepen dient;

1.93 streefpeil:

het reglementair vastgestelde waterpeil dat door de beherende instantie wordt nagestreefd;

1.94 terras:

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;

1.95 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.96 verkoopvloekoppervlak (vvo):

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.97 voorerf/voorerfgebied:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn en die geen onderdeel uitmaken van het achtererfgebied;

1.98 Voorgevel/voorkant:

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw of, als het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die architectonisch als de voornaamste gevel kan worden aangemerkt bijvoorbeeld omdat daar de hoofdentree is gelegen;

1.99 voorgevelrooilijn:

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.100 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.101 vrijstaand:

bebouwing waarbij de gebouwen aan beide zijden niet tegen een al dan niet op een ander bouwperceel gelegen gebouw zijn gebouwd;

1.102 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.103 (kunst)werk:

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;

1.104 woning/wonen/wooneenheid:

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

1.105 woonzorgvoorzieningen:

bebouwing bestaande uit (zorg)woningen voor (een) bepaalde doelgroep(en), eventueel in combinatie met een zorginstellingen (verpleeghuis), welzijn- en zorgvoorzieningen en ondergeschikte horeca en detailhandel, ten behoeve van o.a. de bewoners van deze woningen. Onder een zorg- of welzijnsvoorziening worden o.a verstaan een gezondheidscentra, dagbesteding voor gehandicapten en ouderen en verhuurpunt van hulpmiddelen;

1.106 zorginstelling:

een organisatie die onder de Kwaliteitswet zorginstellingen (KWZ) valt, zoals een verpleeghuis;

1.107 zorgwoning:

een woning die bestemd is voor een bepaalde doelgroep waar zij zelfstandig, in groepsverband of onder algehele verzorging wonen. De woning is in de meeste gevallen afgestemd op de betreffende doelgroep en de mate van zorg die nodig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

b. 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.

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

d. 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.

e. 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.

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

g. 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.

h. Bovenkant spoorstaaf:
de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

i. Breedte van een bouwvlak:
tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de grens van het bouwvlak of rooilijn.

j. Breedte van een bouwwerk:
buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel.

k. Dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

l. Diepte van een bouwwerk: (horizontaal):
Buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en haaks op de betreffende gevel;

m. Diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal):
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

n. 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;

o. Hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

p. 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.

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

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

s. 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.

t. 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.

u. 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.

v. Peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt zichtbaar lager ligt dan de weg, de door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde hoogte van het terrein;
c. in/boven water: het gemiddeld waterpeil.

w. 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.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening, tenzij een bedrijfswoning ter plaatse is uitgesloten volgens deze regels;
c. met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
d. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
e. verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie;
f. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

g. bouwwerken;
h. erven en terreinen;
i. erfbeplantingen en groenvoorzieningen;
j. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
k. water en watergangen;
l. wegen en paden;
m. overige functioneel met de bestemming 'Agrarisch met waarden' verbonden voorzieningen

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. de teelt van ruwvoeder gewassen op meer dan 25% van de structureel bij het agrarisch bedrijf behorende gronden;
b. buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik en hoger dan 4 m;
c. het plaatsen van onderkomens.

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

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning buiten het bouwvlak

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
c. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
f. het aanleggen van dammen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen;
i. het verwijderen van stobben en oevervegetaties;
j. het scheuren van grasland.

3.4.2 Toelaatbaarheid

a. Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 alleen:
    1. indien door de in artikel 3 lid 4.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel 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;
    2. en na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarde;
b. onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

3.4.3 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
b. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
c. werken en werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn;
d. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

3.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld artikel 3 lid 4.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven behorende tot ten hoogste milieucategorie 2 van de in de bijlagen bij de regels als bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
b. bedrijven die niet zijn genoemd in de in bijlagen bij de regels als bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de onder a bedoelde bedrijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' zijn de gronden tevens bestemd voor een gemaal;
d. ondergeschikte detailhandel;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.
b. Een bouwvlak mag worden bebouwd tot het in het bouwvlak aangegeven maximum oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'; indien in een bouwvlak geen aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.
d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' gebouwd worden met dien verstande dat gebouwd mag worden tot het in het bijbehorende perceelsgedeelte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' (vastgesteld 31 oktober 2012) aangeduide 'maximum oppervlakte (m²)' met een maximum bouwhoogte van 8 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van een luifel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De oppervlakte van een luifel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' mag niet meer bedragen dan 340 m².
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 10 m binnen een bouwvlak;
    2. 3 m buiten een bouwvlak.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub d onder 1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 15 m binnen een bouwvlak, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zoals deze luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn niet toegestaan.
b. Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijn niet toegestaan uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een tankstation toegestaan zonder lpg.
c. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.
d. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de in de 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 de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel waaronder begrepen winkelondersteunende horeca (categorie h1) op de 1e en 2e bouwlaag;
b. dienstverlening op de 1e en 2e bouwlaag;
c. maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie);
d. horeca in de categorieën h3 tot en met h7 op de 1e bouwlaag;
e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is de functie wonen toegestaan op de 2e en daarboven liggende bouwlagen;
f. kantoren;
g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' is de functie kantoor niet toegestaan.
h. kiosk;
i. cultuur en ontspanning op de 1e en 2e bouwlaag;
j. sport op de 1e en 2e bouwlaag;
k. terrassen al dan niet overkapt;
l. onderwijs;
m. standplaatsen en evenementen;

met de daarbij behorende:

n. erven;
o. wegen, voet- en fietspaden;
p. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
q. toegangsportalen van de op de verdiepingen gelegen woningen of voorzieningen;
r. groenvoorzieningen en water;
s. nutsvoorzieningen;
t. overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen, zoals pleinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.
b. Een bouwvlak mag worden bebouwd tot het in het bouwvlak aangegeven maximum oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)'; indien in een bouwvlak geen aanduiding is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van overkappingen en luifels mag niet meer bedragen dan 3 m. Indien de overkapping of luifel aansluit aan een gebouw, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 10 m binnen een bouwvlak;
    2. 3 m buiten een bouwvlak.

5.3 Specifieke gebruiksregels

De oppervlakte aan gebruik van ruimten in gebouwen ten behoeve van kantoren mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 3 voor het vergroten van het aantal m² kantoor onder voorbehoud van instemming van het Bestuur Regio Utrecht (BRU).

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt, uitsluitend op de begane grond met een maximale oppervlakte van 1.375 m² b.v.o.;

met de daarbij behorende:

c. erven;
d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
e. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' met dien verstande dat de ontsluiting van het parkeerterrein plaats vindt ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
f. groenvoorzieningen, water en tuinen;
g. overige functioneel met het wonen en een supermarkt verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegestane aantal;
c. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ met dien verstande dat de voorgeschreven goothoogte enkel geldt voor de naar de weg gekeerde gevel. Voor de van de weg afgekeerde gevel geldt een maximale goothoogte gelijk aan de maximaal toegestane bouwhoogte.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning mag niet meer bedragen dan 10 m²;
c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 m op het voorerf;
    2. 2 m op de overige gronden.
b. de bouwhoogte van pergola’s mag niet meer bedragen dan 2,70 m;
c. de bouwhoogte van overkappingen en luifels mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing met een maximum van 50 m²;
    2. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
    3. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
    4. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
    5. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan;
    6. het gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de woonfunctie van de wijk.
b. Een woning is bedoeld voor één huishouding. Een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het ingebruik nemen van (een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
    1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie;
    2. er sprake is van een ouder - kind relatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
    3. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar zijn en blijven voor hulpdiensten;
    4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
    5. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m²;
b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg;
c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om zodoende naast de in artikel 6 lid 1 genoemde functies tevens een zorgvoorziening en/of zorginstelling mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplantingen;
c. recreatief medegebruik;
d. speelvoorzieningen
e. in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. bruggen, dammen en duikers
h. kunstobjecten en straatmeubilair;
i. nutsvoorzieningen en gemalen;
j. voet- en fietspaden;
k. water en watergangen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen
m. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ is ten hoogste de aangegeven maximum goot-/boeiboordhoogte en maximum bouwhoogte toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van kunstobjecten en straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten in de zone van Rijksweg A2 niet meer mag bedragen dan 10 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

a. Onverminderd het bepaalde in artikel 7 lid 1 van deze regels is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
    1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
    2. het opslaan van gerede en ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
    3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
    1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
    2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

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

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

7.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijk en cultuurhistorisch groen' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
b. het vellen en/of rooien van hagen dan wel het verrichten van handelingen die de dood van of ernstige schade aan de hagen veroorzaken.

7.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

7.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak of de bestemming 'Tuin', waarna de regels van de desbetreffende bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
b. water;
c. agrarisch medegebruik;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- schuilgelegenheden/berging': een schuilgelegenheid, observatiehut en/of berging;

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen en water;
g. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en bruggen;
h. ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende percelen;
i. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen, zoals informatiepanelen.

8.2 Bouwregels

a. op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, observatiehutten en schuilhutten ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schaftwagens' tevens schaftwagens mogen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
d. de oppervlakte van schuilhutten, observatiehutten en bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schuilgelegenheden/berging' bedraagt ten hoogste 15 m²;
e. de bouwhoogte van schuilhutten, observatiehutten en bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schuilgelegenheden/berging' bedraagt ten hoogste 2,5 m;
f. de oppervlakte en bouwhoogte van schaftwagens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schaftwagens' bedraagt de oppervlakte en bouwhoogte zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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

8.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen van dammen;
f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
i. het scheuren van grasland.

8.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

8.3.3 Advies

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 3.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarde.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Recreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding ‘volkstuin’ zijn volkstuinen toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn recreatiewoningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening partyschepen’ uitsluitend een sanitaire voorziening met opslag ten behoeve van partyschepen,

met de daarbij behorende:

e. overige bouwwerken;
f. erven en terreinen;
g. groen- en speelvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
i. water en watergangen;
j. wegen en paden;
k. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Volkstuinen

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' gelden de volgende regels:

a. op ieder kavel met een oppervlakte van ten minste 200 m² mag een plantenkas of berging worden gebouwd, waarbij:
    1. de grondoppervlakte van een plantenkas niet meer dan 12 m² mag bedragen;
    2. de grondoppervlakte van een berging niet meer dan 6 m² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen.
b. binnen iedere bestemming met een oppervlakte van ten minste 0,5 ha, ten hoogste één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² ten behoeve van beheer en sanitaire voorzieningen mag worden gebouwd
c. geen (dienst)woning mag worden gebouwd

9.2.2 Recreatiewoningen

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende regels:

a. er zijn ten hoogste 13 recreatiewoningen toegestaan;
b. de oppervlakte en inhoud mag niet meer dan aangegeven op het als bijlagen bij de regels bijlage 2 bijgevoegde overzicht.

9.2.3 Voorziening partyschepen

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening partyschepen' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid met 'maximum bouwhoogte (m)’.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning ter plaatse van aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat:

a. permanente bewoning op grond van een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking zoals die zijn opgenomen in bijlagen bij de regels, bijlage 3 is toegestaan;
b. het bepaalde in artikel 36 lid 3 en artikel 36 lid 4 van toepassing is;

Artikel 10 Recreatie - 4a

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. natuurvereniging;

met daarbij behorende:

b. gebouwen ten behoeve van de natuurvereniging;
c. groenvoorzieningen en water;
d. overig functioneel met de bestemming 'Recreatie - 4a' verbonden voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de in artikel 10 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bestaande oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de natuurvereniging niet mag worden vergroot;
b. de bestaande goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de natuurvereniging niet mag worden vergroot;
c. de bestaande inhoud van gebouwen ten behoeve van de natuurvereniging niet mag worden vergroot;
d. ondergronds bouwen niet is toegestaan;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
f. de maatvoering van gebouwen is opgenomen in het als bijlagen bij de regels, bijlage 4 bijgevoegde overzicht.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van de natuurvereniging te gebruiken of te laten gebruiken voor verblijfsrecreatie of permanente bewoning.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. (ontsluitings)wegen en paden;

met de daarbij behorende:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend aangebouwde bouwwerken ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende bouwregels gelden:

a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken aangrenzend aan de voor- of zijkant van een hoofdgebouw, geldt:
    1. dat de bouw van een bijbehorend bouwwerk niet ten koste mag gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
    2. de breedte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijkant van het hoofdgebouw;
    3. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 6 m^2;
    4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
    5. de horizontale diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
b. voor herbouw of verbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maten van deze gebouwen zoals deze bestonden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw maximaal 2 m, waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere erfafscheiding' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,8 m;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola’s, bouwhoogte maximaal 2,5 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter;
b. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;

met de daarbij horende:

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 10 m, met dien verstande dat in de zone van Rijksweg A2 de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 15 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 15 m, met dien verstande dat in de zone van Rijksweg A2 de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 20 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.

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. railverkeer;
b. spoorovergangen of onderdoorgangen;
c. het behoud en het herstel van de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen natuurwaarden;
d. ecologische verbindingszones;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bruggen en duikers;
h. ongelijkvloerse kruisingen;

met de daarbij behorende:

i. bouwwerken;
j. geluidwerende voorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. kunstwerken;
m. water en watergangen;
n. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' verbonden voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 13 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. één onder- of schakelstation mag worden gebouwd;
b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m^2;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 10 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, en pleinen en standplaatsen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'centrum' tevens evenementen, weekmarkten en terrassen zijn toegestaan;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;

met de daarbij horende:

c. duikers en (kunst)werken;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. in- en uitritten;
f. kunstobjecten en straatmeubilair;
g. oeververbindingen (bruggen);
h. stallingsruimte voor fietsen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
j. overige functioneel met de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ verbonden voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van kunstwerken zoals bruggen, tunnels en viaducten bedraagt niet meer dan 6 m;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten en geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 15 m;
e. de bouwhoogte van straatmeubilair, en reclameborden bedraagt niet meer dan 6 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet dan 3 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

14.3.2 Evenementen

Ter plaatse van de aanduiding ‘centrum’ zijn evenementen toegestaan met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke duur van evenementen, inclusief opbouw en afbouw, niet meer dan 62 dagen per kalenderjaar mag bedragen;
b. ondergeschikte horeca ten behoeve van de evenementen niet meer dan 62 dagen per kalender jaar is toegestaan.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterlopen;
b. waterhuishouding;
c. recreatief medegebruik;

met de daarbij horende:

d. bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
e. nautische voorzieningen;
f. afmeervoorzieningen;
g. trailerhelling;
h. recreatievoorzieningen;
i. kruisende wegen en paden;
j. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

15.2 Bouwregels
15.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt niet meer dan 8 m;
b. de bouwhoogte van nautische voorzieningen bedraagt niet meer dan 20 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt maximaal 3 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels
15.3.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van boatsavers.
b. het gebruik van gronden -daaronder begrepen water, aanlegplaatsen en steigers- als ligplaats voor woonboten of -schepen en andere drijvende woongelegenheden, drijvende boten en andere bergingen en drijvende steigers, pontons en soortgelijke voorzieningen, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals in de in bijlagen bij de regels als bijlage 1 opgenomen, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

c. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte op de begane grond toegestaan;

Met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen en water;
g. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen;

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd, tenzij het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in welk geval dat aantal wooneenheden geldt;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan, indien er geen aanduiding goot- en bouwhoogte is opgenomen geldt de bestaande goot- en bouwhoogte.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
e. de goothoogte van vrijstaande bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
f. de bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
    1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
    2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
    3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
    4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
g. in aanvulling op het bepaalde onder f. bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken altijd minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
i. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m;
j. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is het bestaande oppervlakte aan bebouwing toegestaan.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant bedraagt ten hoogste 1 m;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijne, bedraagt ten hoogste 3 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. artikel 16 lid 2.2 sub c voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot niet meer dan 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
b. artikel 16 lid 2.2 sub d ten behoeve van het doortrekken of aanbrengen van een kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:
    1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
    2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan;
    3. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
c. artikel 16 lid 2.2 sub f onder 1 voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:
    1. de bouwhoogte altijd minder is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
    2. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
    3. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
d. artikel 16 lid 2.2 sub i voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een grotere diepte gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel, onder voorwaarde dat:
    1. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet dieper zijn dan de nog niet uitgebreide originele achtergevel breed is;
    2. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet breder zijn dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel met een maximum van 3 meter;
    3. de goot- en bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bedragen ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
    4. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
    5. de onder 4 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

a. Het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
b. Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;

c. Er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
d. Ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie toegestaan;
e. Het beroep of 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
f. Het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en mag de belangen van derden niet schaden;
g. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering onder de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging;

16.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval bespreken het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte (horeca)bedrijven;
b. opslag en verkoop van vuurwerk;
c. commerciële kamerbewoning/-verhuur.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels
16.5.1 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van een bed and breakfast met bijbehorende voorzieningen, mits:

a. maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning, met een maximum van 50 m², hiervoor wordt gebruikt;
b. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein en in 2e instantie in het openbaar gebied hetgeen middels een parkeerdrukmeting onderzocht moet worden;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten advies wordt gevraagd aan een terzake deskundige.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid
16.6.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de vergroting van de bouwvlakken voor het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:

a. het bouwvlak mag op het achtererfgebied met ten hoogste 2,5 meter worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van het totale hoofdgebouw;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven hetgeen middels onderzoek moet worden aangetoond;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
d. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
e. de onder d. gestelde onderzoeksverpliching is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

Artikel 17 Wonen - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

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

a. het bestaande aantal woningen;
b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals in de in bijlagen bij de regels als bijlage 1 opgenomen, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

17.1.2 Maximum aantal wooneenheden

In afwijking van het bepaalde onder artikel 17 lid 1.1 sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het aangegeven aantal wooneenheden worden gerealiseerd.

17.1.3 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

In aanvulling op artikel 17 lid 1.1 sub b wordt het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan voor zover:

a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²
b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur
c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend
d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking
e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en boeiboordhoogte toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

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

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
b. in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;
c. aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;

d. horizontale van diepte aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;
e. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
f. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;
g. de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;
h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;
j. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt.

17.2.3 Horizontale diepte

In afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 2.2 sub d mag een aan- en uitbouw, overkapping of bijgebouw met een horizontale diepte van 6 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:

a. niet dieper dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
b. niet breder dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel, met een maximum van 3 m;
c. maximale goot- en boeiboordhoogte niet meer dan de eerste bouwlaag, + 0,25 m;
d. maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 6 m;
e. maximale bouwhoogte van overkappingen niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m.

17.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

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

17.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

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

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

17.3.1 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17 lid 1 voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van 'bed and breakfast' met bijbehorende voorzieningen, mits:

a. maximaal 30% van de oppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande bebouwing, met een maximum van 50 m², hiervoor wordt gebruikt;
b. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid 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.

17.3.2 Vereisten ontheffing

Ontheffing als bedoeld in artikel 17 lid 3.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 18 Wonen - 2

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 een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één wooneenheid toegestaan;
c. hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;

met de daarbij behorende:

d. erven;
e. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen en water;
h. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Woningen met bijgebouwen/overkappingen

Op de in artikel 18 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. maximaal het aantal woningen is toegestaan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één wooneenheid toegestaan;
b. bij nieuwbouw van een woning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen woning met dien verstande dat de afstand tussen woningen en bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet minder mag bedragen dan de afstand zoals deze aanwezig is op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. de afstand tussen bijgebouwen en woningen mag maximaal 20 m bedragen;
d. overigens geldt het volgende:

	maximale oppervlak of inhoud	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
woningen	600 m³ *	6 m	11 m
bijgebouwen en/of overkappingen bij/per woning	50 m²	3 m	6 m

** indien de woning kleiner dan 300 m3 bedraagt op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan mag de maximale inhoud 400 m3 bedragen.*

e. overige bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen, paardenbakken en terrein- of erfafscheidingen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 3 m;

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Ten behoeve van woningen

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 onder d ten behoeve van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid;
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 onder d ten behoeve van de maximale inhoudsmaat van woningen, mits voor iedere 50 m³ uitbreiding 100 m² aan met omgevingsvergunning gebouwde bijgebouwen wordt gesloopt waarbij minimaal 50 m² aan bijgebouwen wordt behouden, met dien verstande dat de inhoud van de woningen niet meer dan 750 m³ mag bedragen.

18.3.2 Ten behoeve van bijgebouwen

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van bijgebouwen tot 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt;
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 onder d ten behoeve van het vergroten van bijgebouwen tot 150 m² indien deze ten dienste staan van de uitoefening van hobbymatige agrarische activiteiten en/of het onderhoud van bij de woning behorende gronden, met dien verstande dat tenminste 1 hectare aaneengesloten grasland in eigendom bij de woning hoort.

18.3.3 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 onder d, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2000 m² bedraagt;
b. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
c. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de woning of het verlengde hiervan;
d. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² mag bedragen;
e. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
f. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit betreft;
g. het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen;
h. de afstand van de paardenbak tot de woning op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
i. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
j. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
k. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
l. de paardenbak op landschappelijke wijze wordt ingepast.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Wonen - 2’ gelden de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m², horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;

b. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Nevenactiviteiten / Beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 1 voor het uitoefenen van één nevenfunctie zoals opgenomen in tabel 15.2, alsmede een naar aard en omvang daaraan gelijk te stellen nevenfunctie, met dien verstande dat:

a. maximaal één nevenactiviteit per woning is toegestaan met een maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in tabel 15.2;
b. de nevenactiviteit binnen bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen plaatsvindt;
c. de nevenactiviteit uitsluitend binnen het bouwvlak (niet aangrenzend) is toegestaan;
d. de nevenactiviteit beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
e. ondergeschikte horeca of ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
f. de nevenactiviteit inpasbaar is binnen de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de nevenfunctie in verhouding staat tot de capaciteit van de betrokken wegen;
i. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
j. buitenopslag van goederen niet is toegestaan;

Tabel 15.2 Toegestane nevenfunctie naast hoofdfunctie wonen waarvoor het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken

nevenfunctie wonen	maximaal toegestane aantal m² onbebouwde/bebouwde grond
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd 70 m²
ambachtelijke bedrijvigheid (handmatig)	bebouwd 70 m²
cursuscentrum, vergaderaccommodatie	bebouwd 200 m²
atelier	bebouwd 70 m²
kapsalon	bebouwd 70 m²
hondentrimsalon	bebouwd 70 m²
schoonheidssalon	bebouwd 100 m²
kinder-/dagopvang	bebouwd 70 m²
(para)medische praktijk	bebouwd 70 m²
dierenarts	bebouwd 100 m²
verkoop aan huis (streekeigen producten)	bebouwd 70 m²
wijn-, kaas- of ijsmakerij	bebouwd 70 m²
theetuin	bebouwd 70 m² onbebouwd 200 m²
bed and breakfast*	bebouwd 200 m²

*voor bed and breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

- maximaal 4 slaapkamers en maximaal één gezamenlijke keuken;
- bed and breakfast vindt uitsluitend plaats in voormalige (karakteristieke) agrarische bebouwing, dichtbij of in de woning;
- de karakteristieke bebouwing dan wel het karakteristieke ensemble wordt behouden;
- permanente bewoning van de bed and breakfast-gelegenheid is niet toegestaan.

18.5.2 Ten behoeve van mantelzorg

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

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een gastransportleiding .

19.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemming(en) mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Leiding - Gas worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag op de gronden met de bestemming Leiding - Gas ten behoeve van de andere voor die gronden voorkomende bestemming(en) worden gebouwd indien de leidingbeheerder heeft aangegeven dat hierbij voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de leidingen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2 en toestaan dat gebouwen ten behoeve van de ondergeschikte bestemmingen worden gebouwd, mits:

a. dit uit oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is en de belangen van energieleveringzekerheid niet worden geschaad;
b. daartoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het planten van diepwortelende beplantingen of bomen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

19.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 19 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 19 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

19.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 19 lid 4.1 na schriftelijk advies van de leidingbeheerder inzake te beschermen waarden.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Leiding - Hoogspanningsverbinding ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse 150kV hoogspanningsleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 27,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voorrangregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leiding als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming ´Leiding - Hoogspanningsverbinding´.

20.2.2 Algemeen

Bouwwerken en andere werken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn slechts toegelaten als de belangen in verband met de hoogspanningsleiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de leiding.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming geldt dat de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer dan 45 meter mag bedragen.

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

20.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, binnen de gronden op de kaart aangewezen met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van opgaande beplantingen of bomen;
b. het ophogen van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

20.3.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 20 lid 3.1
is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de hoogspanningsleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

20.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 20 lid 3.1 is niet van toepassing:

a. op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige hoogspanningsleiding;
b. op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de hoogspanningsleiding;
c. op andere werken en/of werkzaamheden, uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis.

20.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20 lid 3.1
na schriftelijke goedkeuring van de leidingbeheerder.

Artikel 21 Leiding - Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemming(en) mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Leiding - Water worden gebouwd met een bouwhoogte van 3 m
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag op de gronden met de bestemming Leiding - Water ten behoeve van de andere voor die gronden voorkomende bestemming(en) worden gebouwd indien de leidingbeheerder heeft aangegeven dat hierbij voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de leidingen.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
21.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het planten van diepwortelende beplantingen of bomen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

21.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 21 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 21 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

21.3.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 21 lid 3.1 na schriftelijk advies van de leidingbeheerder inzake te beschermen waarden.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels
22.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

22.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 22 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 22 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, of;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd, of;
c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 50 m² bedraagt;
d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels
22.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 22 lid 2.2 volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

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

22.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 22 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

22.3.3 Advies

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

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

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

22.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 22 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 50 m²;
d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m² maar waarbij de bodem niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

22.4.3 Voorwaarden

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 22 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
    1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
    2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 22 lid 4.2 sub c.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 22 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 22 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

22.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

22.4.5 Advies

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

23.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 23 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 23 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, of;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd, of;
c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 500 m² bedraagt;
d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 23 lid 2.2 volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

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

23.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 23 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

23.3.3 Advies

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

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

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

23.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 23 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

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

23.4.3 Voorwaarden

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 23 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 23 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
    1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
    2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 23 lid 4.2 sub c.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 23 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 23 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

23.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

23.4.5 Advies

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

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels
24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 24 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 24 lid 2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, of;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd, of;
c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 1.000 m² bedraagt;
d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels
24.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 24 lid 2.2 volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

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

24.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 24 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

24.3.3 Advies

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

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

24.4.1 Verbod

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

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

24.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 24 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 1.000 m² maar waarbij de bodem niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

24.4.3 Voorwaarden

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 24 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
    1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
    2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 24 lid 4.2 sub c.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 24 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

24.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

24.4.5 Advies

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

Artikel 25 Waarde - Archeologie 4

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

25.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 25 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 25 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, of;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd, of;
c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 25 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

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

25.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 25 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

25.3.3 Advies

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

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

25.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

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

25.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 25 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 10.000 m²;
d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 10.000 m² maar waarbij de bodem niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

25.4.3 Voorwaarden

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 25 lid 4.2 uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
    1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
    2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 25 lid 4.2 sub c
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 25 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 25 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

25.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

25.4.5 Advies

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

Artikel 26 Waarde - Archeologie 5

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

26.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 26 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 26 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, of;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd, of;
c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 10 hectare bedraagt;
d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 26 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

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

26.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 26 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

26.3.3 Advies

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

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

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

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

26.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 26 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 10 hectare;
d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 10 hectare maar waarbij de bodem niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

26.4.3 Voorwaarden

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 26 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
    1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
    2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 26 lid 4.2 sub c.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 26 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 26 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

26.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

26.4.5 Advies

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

Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor;

a. de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

27.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien de betrokken waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
c. het bepaalde in dit lid onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.
d. burgemeester en wethouders ter beoordeling van het bepaalde onder b. deskundig advies inwinnen.

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

27.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

27.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 27 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 27 lid 2 in acht genomen is;
b. betrekking hebben op het herstel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
f. indien de werken betrekking hebben op gronden gelegen binnen bouwvlakken of de bestemming ‘Wonen’ en/of ‘Tuin’.

27.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 27 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

a. daardoor de Nieuw Hollandse Waterlinie niet onevenredig wordt aangetast, kan worden, of wordt hersteld.

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie 3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Stelling van Amsterdam.

28.2 Bouwregels

a. Op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 3 mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
c. Het bepaalde artikel 28 lid 2 sub a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

28.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

28.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 28 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 28 lid 2 in acht genomen is;
b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

28.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 28 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht.

29.2 Bouwregels

a. Op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 4 mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

29.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

29.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 29 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 29 lid 2 in acht genomen is;
b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

29.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 29 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud, herstel, beheer en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden in de vorm van bebouwde en onbebouwde structuren, elementen, systemen, patronen en zichtlijnen;

30.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien:

a. de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ecologische hoofdstructuur' is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken en waarden geen negatieve effecten ondervinden (nee, tenzij-beleid);
c. met een schriftelijk advies van een deskundige is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden niet worden geschaad of dat schade kan worden voorkomen;
d. aan de omgevingsvergunning voorwaarden zijn verbonden gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden.

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

30.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, inhammen en andere waterpartijen;
c. het aanleggen of verharden van kavelwegen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

30.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 30 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 30 lid 2 in acht genomen is;
b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

30.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 30 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de cultuurhistorische, natuur- en/of landschapswaarden worden hersteld of niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
b. met een schriftelijk advies van een deskundige is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden niet worden geschaad of dat schade kan worden voorkomen;

Artikel 31 Waarde - Natuur

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Natuur aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Bij nieuwe ontwikkelingen bij bouwen of gebruiken die niet rechtstreeks zijn toegestaan binnen de aangewezen EHS is medewerking slechts mogelijk indien is voldaan aan de landelijk gehanteerde Spelregels EHS.

31.2 Bouwregels

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

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

31.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

31.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 31 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 31 lid 2 in acht genomen is;
b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

31.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 31 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide natuurwaarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

32.2 Bouwregels

Ten behoeve van de in artikel 32 lid 1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd.

32.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 32 lid 2 mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mogen gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
32.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 32 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

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

32.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

32.4.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 32 lid 4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

32.4.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 32 lid 4.1 na schriftelijk goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Parkeren

33.1.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming kan alleen worden verleend indien in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015. Indien de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.
b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

33.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 33 lid 1.1 indien:

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

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 vrijwaringszone - straalpad

In aanvulling op het bepaalde bij de andere ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' voorkomende bestemming(en) mag de bouwhoogte ter plaatse van deze aanduiding niet meer bedragen dan 88 m ten opzichte van NAP.

34.2 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

34.2.1 Bouwregels

In uitzondering op hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding ' Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

34.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 34 lid 1 en toegestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, indien er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen en mits is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

Artikel 35 Overige regels

35.1 Administratieve bepaling

35.1.1 Aanduiding 'horeca' in bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied'

In het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' (vastgesteld 22 november 2011) wordt:

a. aan artikel 12.1 Bestemmingsomschrijving toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een zelfstandige horeca(onderneming) in categorie h7 is toegestaan;
b. aan artikel 16.1 Bestemmingsomschrijving toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een zelfstandige horeca(onderneming) in categorie h7 is toegestaan

35.1.2 Verwijzing naar 'Groen -1' in bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied'

Als in het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' (vastgesteld 31 oktober 2012) voor wat betreft de bestemming 'Groen - 1' wordt verwezen naar artikel 9, moet dat worden gezien als een verwijzing naar artikel 10 'Groen - 1'.

35.1.3 Verwijzing binnen de bestemming 'Natuur' in bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen' (vastgesteld 17 december 2013) wordt;

a. de verwijzing naar 'lid 11.3.1 onder a' in artikel 11.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod vervangen door 'lid 11.4.1 onder a';
b. de verwijzing naar 'lid 11.3.1 onder a' in artikel 11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning vervangen door 'lid 11.4.1 onder a';
c. de verwijzing naar 'lid 11.3.1 onder a' in artikel 11.4.4 Advies vervangen door 'lid 11.4.1 onder a'.
d. Het bepaalde in artikel 11.1 onder a. vervangen door: De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
    2. water;
    3. agrarisch medegebruik;
    4. extensief recreatief medegebruik;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'sluis'; een sluis;
    6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- schuilgelegenheden/berging': een schuilgelegenheid, observatiehut en/of berging;
    7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schaftwagens': uitsluitend schaftwagens;

35.1.4 Toevoegen pluimveeslachterij in bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.'

In het bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' (vastgesteld 26 april 2016) wordt:

a. aan artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving toegevoegd: 'tevens een pluimveeslachterij ter plaatse van het bouwvlak van de locatie Groeneweg 6 in Oud Zuilen'
b. aan artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels wordt een lid f toegevoegd: 'f. de pluimveeslachterij op de locatie Groeneweg 6 in Oud Zuilen mag alleen ten behoeve van het eigen bedrijf slachten.'

35.1.5 Parkeernormen

Aan de bestemmingsplannen 'Maarssen aan de Vecht' (vastgesteld 1 juli 2008), 'Maarssen aan de Vecht, partiële herziening' (vastgesteld op 21 juni 2010), 'Corridor' (vastgesteld op 28 mei 2014) en 'Corridor 1ste herziening' (vastgesteld op 1 maart 2015) wordt een parkeerregeling toegevoegd, conform de regeling in artikel 33 lid 1 Parkeren.

35.1.6 Afwijkingsbepaling bestemmingsplan Breukelen Woongebied

Artikel 29 lid 3 van het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied (vastgesteld 7 juli 2013) wordt als volgt aangepast:

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 2 mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
b. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mag worden gebouwd conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen;
c. Burgemeester en wethouders ter beoordeling van het bepaalde onder b. goedkeuring vragen aan de beheerder van de waterkering.

35.1.7 Tweede bedrijfswoning Slotlaan 10 in Loenersloot

Aan artikel 3.1 onder I. van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' (vastgesteld 3 december 2015) wordt toegevoegd dat ter plaatse van het bouwvlak van de locatie Slotlaan 10 in Loenersloot twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

35.1.8 Aanduiding 'kinderboerderij' binnen maatschappelijke bestemming

In het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' (vastgesteld 31 oktober 2012) wordt artikel 12.1 onder b aangepast naar:

a. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' zijn een kinderboerderij, milieu-educatief centrum en een zelfstandige horeca(onderneming) in categorie h1 toegestaan.

35.1.9 Bijbehorende bouwwerken bestemmingsplan Nieuwersluis

Artikel 15.2.2 onder h van het bestemmingsplan 'Nieuwersluis' (vastgesteld 24 maart 2009) wordt als volgt aangepast:

h. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak met een maximum bebouwingsoppervlakte van 150 m².

35.1.10 Aanduiding 'aanlegplaatsen' en verduidelijking in bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord'

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' (vastgesteld 3 december 2015):

1. wordt artikel 14.1 onder f aangepast naar: 'f. ter plaatse van de aanduiding ‘aanlegplaatsen’: tevens voor een aanlegplaats voor recreatievaartuigen.'
2. worden artikel 15.2.1. onder e en f. vervangen door:
    e. de maximum goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan resp. 6 en 11 m;
    f. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 600 m³, met dien verstande dat indien de woning op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kleiner is dan 300 m³ de maximale inhoud 400 m³ mag bedragen;
    g. bij/per woning zijn bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan tot een maximum van 50 m², tenzij op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum oppervlakte’ anders staat aangegeven;
    h. indien de aanduiding ‘erf’ voorkomt zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'erf' bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan;
    i. de maximum goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en/of overkappingen mag niet meer bedragen dan resp. 3 en 6 m;
    j. overige bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen, paardenbakken en terrein- of erfafscheidingen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 3 m.

3. In samenhang met het hiervoor bepaalde in lid 2 worden ook de volgende bepalingen aangepast:
    e. in artikel 15.3.2 onder a en b wordt de verwijzing naar artikel 15.2.1 onder f vervangen door artikel 15.2.1 onder g;
    f. in artikel 15.3.3 wordt de verwijzing naar artikel 15.2.1 onder f vervangen door artikel 15.2.1 onder j.

35.1.11 Overkappingen binnen bestemming 'Wonen' in bestemmingsplan 'Vreeland'

In het bestemmingsplan 'Vreeland' (vastgesteld 6 april 2011) wordt artikel 20.2.2 aangepast naar:

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

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
b. in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;
c. aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
d. horizontale van diepte aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;
e. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
f. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;
g. de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;
h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;
j. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt.

35.1.12 Overkappingen binnen bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan 'Bergseweg 6 Vreeland'

In het bestemmingsplan 'Bergseweg 6 Vreeland' (vastgesteld 18 november 2015) wordt artikel 4.2.2 aangepast naar:

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

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;
c. aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de bedrijfswoning;
d. horizontale van diepte aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;
e. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
f. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;
g. de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;

h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;
j. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per bedrijfswoning niet meer dan 50 m².

35.1.13 Aangrenzende bijbehorende bouwwerken binnen bestemming 'Tuin'

De regels van de bestemming 'Tuin', artikel 5.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Stationsweg-Noord' (vastgesteld op 3 juli 2017) en artikel 17.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Maarssendorp Woongebied' (vastgesteld op 17 juni 2015) wordt aangepast naar:

a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken aangebouwd aan de voor- of zijkant van een hoofdgebouw geldt:
    1. dat de bouw van een bijbehorend bouwwerk niet ten koste mag gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
    2. de breedte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijkant van het hoofdgebouw;
    3. de oppervlakte van het bijbehorende erf niet meer mag bedragen dan 6 m²;
    4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
    5. de horizontale diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

35.1.14 Inhoudsmaat 'Wonen - 2 in bestemmingsplan 'Rondom de Vecht

In het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' (vastgesteld 19 november 2019) wordt

a. artikel 19.2.1 onder e aangepast naar: 'de maximum inhoud bedraagt 600 m³, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.'
b. artikel 19.4.2 wordt de eerste zin aangepast naar: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 19.2.1 sub e ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen van 600 m³ inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken naar maximaal 800 m³ inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:'
c. artikel 20.2.1 onder e aangepast naar: 'de maximum inhoud bedraagt 600 m³, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.'
d. artikel 20.3.1 onder a aangepast naar: 'de inhoud van de woning niet meer bedraagt dan 800 m³, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.'

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

36.2 Overgangsrecht gebruik

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

36.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

a. In de in bijlagen bij de regels, bijlage 1 genoemde recreatiewoningen/caravans mogen de betreffende personen het recreatieverblijf waarvoor zij een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben gekregen permanent bewonen.
b. Het persoonsgebonden overgangsrecht zoals genoemd in lid a. komt te vervallen, zodra:
    1. de betreffende persoon verhuist;
    2. de betreffende persoon komt te overlijden;
    3. van het recreatieverblijf weer recreatief gebruikt gemaakt wordt;
    4. de betreffende persoon niet langer in de Basisregistratie personen staat ingeschreven;
    5. de permanente bewoning voor een periode van twee maanden of langer is gestaakt;
    6. de (woon)situatie is gewijzigd ten opzichte van de (woon)situatie zoals die was ten tijde van het verlenen van de persoonsgebonden gedoogbeschikking.

36.4 Objectgebonden overgangsrecht

a. De percelen zoals genoemd in bijlagen bij de regels, bijlage 3mogen gebruikt worden voor permanente bewoning.
b. Het objectgebonden overgangsrecht zoals genoemd in lid a. komt te vervallen, zodra:
    1. het perceel weer recreatief gebruikt wordt;
    2. de permanente bewoning voor een periode van twee maanden of langer is gestaakt.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluplan 'Witte vlekken en reparaties'.