

bestemmingsplan
Verzamelplan Stichtse Vecht
2022
Gemeente Stichtse Vecht



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPVerzamelpl2022SV-VG01

Datum: 2023-08-03

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. T.B. Wilde | Dhr. J. Van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR220022

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	22
2 Bestemmingsregels.....	24
Artikel 3 Agrarisch	24
Artikel 4 Agrarisch met waarden.....	32
Artikel 5 Bedrijf	40
Artikel 6 Bos	44
Artikel 7 Groen	46
Artikel 8 Sport	48
Artikel 9 Tuin - 1	50
Artikel 10 Tuin - 3	52
Artikel 11 Verkeer	53
Artikel 12 Water.....	54
Artikel 13 Water - De Vecht	55
Artikel 14 Wonen - 1	61
Artikel 15 Wonen - 2	63
Artikel 16 Wonen - 3	66
Artikel 17 Wonen - 4	70
Artikel 18 Leiding - Riool	73
Artikel 19 Waarde - Archeologie 1	74
Artikel 20 Waarde - Archeologie 2	77
Artikel 21 Waarde - Archeologie 3	80
Artikel 22 Waarde - Archeologie 4	83
Artikel 23 Waarde - Archeologie 5	86
Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie 1	89
Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 3	90
Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 4	91
Artikel 27 Waarde - Ecologie	92
Artikel 28 Waarde - Landschap 1	94
Artikel 29 Waarde - Landschap 2	96
Artikel 30 Waterstaat - Waterkering.....	97
3 Algemene regels	99
Artikel 31 Anti-dubbeltelregel.....	99
Artikel 32 Algemene bouwregels	99
Artikel 33 Algemene gebruiksregels.....	99
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	100
Artikel 35 Algemene afwijkingsregels	102
Artikel 36 Algemene wijzigingsregels.....	103
4 Overgangs- en slotregels.....	104
Artikel 37 Overgangsrecht.....	104
Artikel 38 Slotregel.....	104

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 van de Gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPVerzamelpl2022SV-VG01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Stichtse Vecht 2022' bestaande uit het bladen met het nummer NL.IMRO.1904.BPVerzamelpl2022SV-VG01 (deelbladen 1 t/m 10) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanlegsteiger:

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

1.7 achtererfgebied:

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

1.8 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;

1.9 afmeervoorzieningen;

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

1.10 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;

1.11 agrarisch bedrijfsgebouw:

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

1.12 agrarische bedrijfswoning:

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

1.13 agrarisch beheer:

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

1.14 agrarisch bouwperceel:

aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

1.15 agrarische hulpgebouwen:

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

1.16 agrarisch loonbedrijf:

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

1.17 agrarisch medegebruik:

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

1.18 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;

1.19 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.20 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;

1.21 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.22 archeologisch rapport:

een rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgesteld en dat voldoet aan de normen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.23 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde of verwachtingswaarde die verband met de in dat gebied aanwezige of aantoonbaar te verwachten archeologische sporen en vondsten;

1.24 atelier:

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

1.25 bebouwing:

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

1.26 bebouwingspercentage:

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.31 bedrijfswoning:

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.36 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.37 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);

1.38 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;

1.39 boatsaver:

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

1.40 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;

1.41 bouwgrens:

de grens van een bebouwbaar gebied;

1.42 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;

1.43 bouwvlak:

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 cultuur en ontspanning:

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

1.47 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;

1.48 dagrecreatie:

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 driving range;

een oefenterrein waar golfspelers ballen kunnen slaan over grotere afstand, vaak voorzien van meerdere afslagplaatsen naast elkaar en afgeschermd door middel van opvangnetten;

1.52 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;

1.53 erotisch getinte horeca:

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

1.54 evenement:

één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals een sportmanifestatie, herdenkingsplechtigheid, braderie, optocht (niet zijnde een betoging), (buurt)feest, muziekvoorstelling;

1.55 galerie:

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

1.56 gebouw:

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

1.57 greenkeepersloods:

een loods die gebruikt wordt als opslag van materieel benodigd voor het onderhoud van een golfbaan;

1.58 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel;

1.59 hoofdgebouw:

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

1.60 hoofdvorm (van een karakteristiek gebouw):

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

1.61 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, het bedrijfsmatig verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

1.62 houtopstand:

één of meer bomen of boomvormers, of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van een boomzone of boomstructuur;

1.63 huishouding:

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

1.64 intensieve veehouderij:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

1.65 kamerbewoning/kamerverhuur:

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

1.66 kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken object zoals een tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan (geen stacaravan) of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun vaste hoofdverblijf elders hebben;

1.67 kantoor:

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

1.68 kap:

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

1.69 karakteristiek:

een onroerend monument, gebouw 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;

1.70 kassen:

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.71 kelder:

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

1.72 kelderkoekoek:

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

1.73 kleinschalig kamperen:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie;

1.74 kruidlaag:

de vegetatielaag die gedomineerd wordt door niet-houtige vaatplanten en grotere sporenplanten;

1.75 kwekerij:

een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;

1.76 kwetsbaar object:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- c. scholen;
- d. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- e. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- f. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- g. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- h. een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.

1.77 landhuis:

een hoofdgebouw op een buitenplaats, eventueel gesplitst in meerdere wooneenheden;

1.78 landschapswaarden:

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

1.79 ligplaats:

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

- a. bewonersligplaats: een vaste ligplaats voor een recreatievaartuig voor aanwonenden die het Erf aan de rivier hebben;
- b. passantenligplaats: een ligplaats voor passanten (niet zijnde aanwonenden of passagiersschepen) met een maximale verblijfsduur van 3 x 24 uur;
- c. bezoekersligplaats: een ligplaats voor het tijdelijk afmeren van recreatievaartuigen bij een op de oever aanwezige, vergunde en bestemde bedrijfsactiviteit, in de vorm van horeca, museum, verkoop streekproducten en/of andere (toeristische) attracties c.q. voorzieningen;
- d. halteligplaats passagiersschip: een ligplaats voor het tijdelijk afmeren van de fietsboot (maximale verblijfsduur 15 minuten) om passagiers aan en van boord te laten gaan of voor de veerpont;
- e. opstapligplaats passagiersschip: een ligplaats met bijbehorend parkeerterrein waar grotere groepen passagiers aan en van boord kunnen gaan en bevoorrading kan plaatsvinden;
- f. vaste ligplaats passagiersschip: een vaste ligplaats voor een passagiersschip, waar het schip in de nacht blijft en die in veel gevallen ook dienst doet als opstapligplaats;

- g. wachtligplaats passagiersschip: een ligplaats voor een passagiersschip nabij een halteligplaats waar een schip kort kan afmeren, zodat de maximale verblijfsduur op de halteligplaats in de engte van de vaarweg beperkt blijft tot 15 minuten;
- h. boodschappenligplaats: een ligplaats voor het kortstondig afmeren van een recreatievaartuig voor het doen van boodschappen, meestal in of nabij de zone van passantenligplaatsen.

1.80 logies:

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.81 loonbedrijf:

een bedrijf dat in opdracht bepaalde werkzaamheden, gericht op sloop- en grondwerkzaamheden, verricht;

1.82 manege:

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

1.83 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;

1.84 natuurwaarden:

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

1.85 nevenactiviteit:

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

1.86 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;

1.87 nutsvoorziening:

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

1.88 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;

1.89 oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.;

1.90 omgevingsvergunning:

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

1.91 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

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

1.92 ondergeschikte detailhandel:

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

1.93 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;

1.94 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;

1.95 ondersteunende voorzieningen:

Voorzieningen die bedoelt zijn om het gebruik en doel van de bestemming te ondersteunen zoals sanitair, nutsgebouwtjes, beheerderskantoor en opslagruimte voor onderhoudsmateriaal;

1.96 oppervlakteverharding:

een verharding van het maaiveld om dit beter begaanbaar te maken zoals een weg, pad, terras, parkeergelegenheid, aanlegsteiger, opslag- en stortplaats;

1.97 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.98 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgeot 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;

1.99 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;

1.100 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;

1.101 paardenhouderij:

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

1.102 parenclub:

erotisch getinte horeca;

1.103 passagiersschip

een schip voor het bedrijfsmatig vervoer van personen, zoals een partyschip, salonboot of fietsboot;

1.104 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.105 permanente bewoning:

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf.

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

1.106 plattelandswoning:

een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond;

1.107 praktijkruimte

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

1.108 prostitutie:

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

1.109 reclamemast

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

1.110 recreatieve nevenactiviteiten:

activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming;

1.111 recreatie:

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

1.112 recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden die geen specifieke recreatieve bestemming hebben en het gebruik geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen door de weilanden of vissen. De aanleg van routes en rustplekken ondersteunen het recreatief medegebruik;

1.113 recreatievaartuig/recreatieschip:

een vaartuig, uitsluitend bestemd of in gebruik voor kortdurend recreatief verblijf van personen en dat niet gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden, waaronder passagiervaart;

1.114 recreatiewoning/ recreatieverblijf

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

1.115 relatie:

de verbinding tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouw- of bestemmingsvlakken, waarmee die vlakken één vlak vormen;

1.116 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.117 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;

1.118 speelvoorziening:

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

1.119 stacaravan:

een kampeermiddel zonder fundering met een maximale oppervlakte van 40 m², waarbij onder fundering wordt verstaan, een bouwwerk in de grond als basis voor een, al dan niet tot de constructie daarvan behorend, kampeermiddel, welke in zijn geheel of gedeeltelijk kan worden verplaatst;

1.120 standplaats:

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

1.121 steiger:

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

1.122 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.

1.123 streefpeil:

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

1.124 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkapen;

1.125 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;

1.126 verblijfsrecreatie:

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

1.127 verkoopvloeroppervlak (vvo):

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

1.128 volwaardig agrarisch bedrijf:

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

1.129 voorerf/voorergebied:

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

1.130 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;

1.131 voorgevelrooilijn:

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens gevormd door de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.132 voormalige agrarische bedrijfswoning:

is een woning ook wel 'plattelandswoning', die bewoond mag worden door iemand, die geen binding heeft met het agrarische bedrijf waarbij de woning staat;

1.133 vrijstaand:

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

1.134 waarden:

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, landschap, natuur en/of ecologie;

1.135 watergang:

een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen –taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.136 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;

1.137 weg:

een voor het rijverkeer en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden;

1.138 (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;

1.139 woning/wonen/wooneenheid:

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

1.140 woonschip:

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:

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

1.141 zomerwoning:

bijgebouw, gelegen naast een boerderij waarin van oudsher in de zomer gewoond werd door de agrariër;

1.142 zorgboerderij

een (voormalige) boerderij of zelfstandig gedeelte van een boerderij dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven, inclusief voorzieningen ten behoeve van een zorgboerderij; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn. Met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoning zijn zelfstandige wooneenheden niet toegestaan binnen het complex.

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 scheidsmuren, 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het beweiden van dieren;
- c. Agrarisch beheer;
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening, tenzij een bedrijfswoning ter plaatse is uitgesloten volgens deze regels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - VAB-caravanstalling' is tevens een caravanstalling in de voormalige agrarische kassen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn kassen toegestaan;
- g. behoud, versterking en herstel van de openheid van graslanden;
- h. behoud, versterking en herstel van de verkaveling van de gronden;
- i. nevenactiviteiten in combinatie met horeca - 1
- j. beroep en bedrijf aan huis en horeca - 2

met daarbij behorende:

- j. bouwwerken;
- k. erven en terreinen;
- l. erfbeplantingen en groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- o. water en watergangen;
- p. wegen en paden;
- q. overige functioneel met de bestemming 'Agrarisch' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- c. in afwijking op het bepaalde onder sub b. geldt dat per agrarisch bedrijf ten hoogste 2 agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat de grondoppervlakte van het agrarisch perceel waarop het hulpgebouw wordt gebouwd, ten minste 1 ha bedraagt en de afstand tot het bij het bedrijf behorende bouwvlak ten hoogste 500 m bedraagt.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven gelden tevens de volgende regels:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen mogen op niet minder dan 5 meter achter de van de bedrijfswoning ten minste 1 m bedraagt;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedraagt;
- c. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een gemene watergang tenminste 3 m bedraagt;

- d. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn opgenomen:

	Maximum aantal	Maximum aantal bouwlagen	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Max Oppervlakte
Bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen)			6 m	11 m	8000 m ²
Kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		1	5 m	7 m	2 ha
Agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak					100m ² (per bedrijf *)
Hobbymatige kassen perceel Herenweg 19b Maarssen		1	5 m	7 m	250 m ²

* Indien noodzakelijk voor een goede agrarische bedrijfsvoering.

3.2.3 Gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden tevens de volgende regels:

- het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak;
- bij een bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 meter bedraagt;
- de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

	Maximum aantal per bouwvlak	Maximum oppervlak of inhoud	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Dakhelling (indien nodig)
Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) /plattelandswoning	Één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	600 m ³	6 m (dit kan per gebied verschillen)	11 m (dit kan per gebied verschillen)	
Bijgebouwen bij de bedrijfswoning /plattelandswoning		50 m ² (per woning)	3 m*	6 m	
Zomerwoning		bestaand	bestaand	Bestaand	

* Met die verstande dat de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning

3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bebouwingsvlak

- a. de maatvoering van bouwwerken geen gebouwen zijnde dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn opgenomen:

	Maximum aantal per bouwvlak	Maximum bouwhoogte
Kuilvoerplaten, mestplaten en sleufsilos		2 m
Landhekken		1,5 m
Lichtmasten		6 m
Mestvergistinginstallatie		15 m
Omheiningen van paardenbakken		1,7 m
Veekralen		1,5 m
Silos		15 m
Terreinafscheidingen		1 m
Voor de voorgevellijn		2 m
Achter de voorgevellijn		
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub d](#) ten behoeve van een hogere goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met dien verstande dat:

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 m.
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.
- de verhoging van de goot- en of bouwhoogte noodzakelijk is voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
- de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie [bijlagen bij de regels](#) bijlage 7).

3.3.2 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub b](#) ten behoeve van het bouwen op geringere afstanden tot zijdelingse perceelsgrens of de gemene watergang, indien dit uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie [bijlagen bij de regels](#) bijlage 7).

3.3.3 Ten behoeve van de vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: [artikel 3 lid 2.3 sub c](#).

3.3.4 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.4 sub a](#) voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 15 m, uitsluitend op gronden binnen een bouwvlak, voor zover dat voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 Nevenfuncties binnen de bestaande bebouwing

Het gebruik van de ruimten van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van nevenfuncties wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfuncties is een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsvoering uitmaken;
- b. het gebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing op het agrarisch bouwvlak;
- c. het oppervlak ten behoeve van nevenfuncties mag ten hoogste 300 m² bedragen;
- d. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen mag niet worden vergroot;
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van nevenfuncties blijven beperkt tot maximum categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. de activiteiten zijn milieuhygiënisch goed inpasbaar;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking staat in verhouding tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- i. het parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak, op eigen terrein;

3.4.3 Beroep en bedrijf aan huis en horeca - 2 (kleinschalige verblijfsrecreatie)

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis en horeca - 2 wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
- b. horeca - 2 mag:
 1. uit maximaal 3 kamers bestaan;
 2. maximaal één gezamenlijke keuken hebben;
 3. als de woning door de hoofdgebruiker bewoond wordt;
 4. en de hoofdgebruiker aanwezig is tijdens het nachtverblijf;
- c. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- d. 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;
- e. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- f. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied;

- h. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoers-bedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik, waarvoor geldt dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid.

3.5.2 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van nevenfuncties met een totaal oppervlak groter dan 300 m² met dien verstande dat:

- a. de nevenfuncties een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsvoering uitmaken;
- b. het totaal oppervlak aan nevenfuncties bedraagt niet meer dan 500 m²;
- c. de nevenfuncties binnen het bouwvlak plaatsvinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
- d. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen niet wordt vergroot;
- e. het bevoegd gezag kan de onder artikel 3 lid 5.1 bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de nevenfunctie niet meer ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie;
- f. het bevoegd gezag kan de onder artikel 3 lid 5.1 bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteit beëindigd wordt;
- g. het bepaalde onder artikel 3 lid 4.3 sub c tot en met artikel 3 lid 4.3 sub h is eveneens van toepassing.

3.5.3 Ten behoeve van kleinschalig kamperen

- a. Het uitoefenen van kleinschalig kamperen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zoals bedoeld onder artikel 3 lid 1 sub a is toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. het aantal kampeerplekken bij een agrarisch bouwvlak niet meer bedraagt dan 15;
 - 2. de maximale oppervlakte van het kampeerterrein niet meer bedraagt dan 1500 m²;
 - 3. het kleinschalig kamperen binnen of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak plaatsvindt;
 - 4. de sanitaire en overige voorzieningen ten behoeve van de camping worden gerealiseerd binnen het agrarisch bouwvlak in de bestaande bebouwing;
 - 5. de kampeermiddelen een niet-permanent karakter bezitten zoals tenten, toercaravans, campers;
 - 6. er geen permanente bewoning of huisvesting plaatsvindt;
 - 7. het kleinschalig kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 8. buiten de onder 7. aangegeven periode geen kampeermiddelen op het terrein meer aanwezig zijn;
 - 9. de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen niet minder bedraagt dan 50 m;
 - 10. er geen kantine-, sport-, winkel- en horeca-activiteiten plaatsvinden;
 - 11. de kampeeractiviteiten niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de openbare infrastructuur;
 - 12. het parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
- b. een beplantingsplan ter goedkeuring wordt overlegd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de streekkarakteristieken;
- c. aangetoond is dat de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;

- d. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een (agrarisch) deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3 lid 5.3 sub b en artikel 3 lid 5.3 sub c wordt voldaan
- e. het kleinschalig kampeerterrein dient te worden beëindigd indien het agrarisch bedrijf de agrarische bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd;
- f. cumulatie met andere kleinschalige kampeerterreinen en / of reguliere campings is niet toegestaan.

3.5.4 Ten behoeve van omzetten bedrijfswoning naar wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat;

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning buiten het bouwvlak

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
 3. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 6. het aanleggen van dammen;
 7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
 8. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen;
 9. het verwijderen van stobben en oevervegetaties;
 10. het scheuren van grasland.

3.6.2 Toelaatbaarheid

- a. Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 alleen:
 1. indien door de in artikel 3 lid 6.1 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 openheid van de gronden en de kenmerkende stroken verkaveling in het betrokken gebied.

3.6.3 Uitzonderingen op het aanlegverbod

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;

2. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
3. werken en werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ongeschikte betekenis zijn;
4. 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.

3.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van Wonen en Tuin

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen naar de bestemming ' Wonen - 1' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf.
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e. de doeleinden van de bestemming (Agrarisch) waarin het agrarisch bouwvlak is gelegen, niet in onevenredige mate mag worden geschaad.
- f. de woning dient gerealiseerd te worden op de locatie van de voormalige bedrijfswoning.
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' behouden dienen te blijven;
- h. er dient voldaan te worden aan de ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013.
- i. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- j. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing.
- k. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 3 lid 1, moeten worden behouden dan wel worden versterkt.
- l. indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk:

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

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

*Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

- m. in afwijking van het bepaalde onder n nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is, indien realisatie 1e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en open ruimtes zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie bijlagen bij de regels bijlage 7).

3.7.2 Ten behoeve van vervolfuncties

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van een vervolfunctie zoals is bedoeld in het beleidskader zoals verwoord de toelichting paragraaf 5.3 en 5.4 behorende bij het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk-geconsolideerd, met dien verstande dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- e. de vervolfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
- g. de bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie bijlagen bij de regels bijlage 7) niet onevenredig worden aangetast;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c de voormalige bedrijfswoning mag worden vervangen door een nieuwe woning; de bouwregels die in dit artikel zijn genoemd met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning blijven onverkort van kracht.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m² per agrarisch bouwperceel, tenzij op de verbeelding een andere metrage staat aangegeven;
- c. agrarisch beheer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - productiegerichte paardenhouderij' uitsluitend een productiegerichte paardenhouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - opslag' tevens voor opslag van agrarische producten en werktuigen en stalling van vee;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tijdelijk verblijf 2' 4 slaappleatsen voor de professionele paardenverzorgers/paardentrainers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning': één plattelandswoning;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' uitsluitend één paardenbak;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning;
- j. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieuhygiënisch inpasbaar;
- k. het behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- l. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
- m. verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie;
- n. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- o. erven;
- p. bouwwerken;
- q. erfbeplantingen, groenvoorzieningen en water;
- r. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- s. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a mogen bijgebouwen tevens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 50 m².
- c. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' zijn geen gebouwen toegestaan en zijn geen bouwwerken groter dan 10 m² toegestaan;
- d. overigens geldt het volgende:

	maximaal aantal per bouwvlak	maximale oppervlak of inhoud	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) / plattelandswoning	één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	600 m ³ *	6 m	11 m
bijgebouwen bij de bedrijfswoning / plattelandswoning		50 m ² (per woning)	3 m **	6 m
bedrijfsgebouwen			6 m	11 m
mestvergistinstallatie				15 m
windmolen	één			15 m
silos				10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen, paardenbakken en terrein- en erfafscheiding zijnde				3 m
overkappingen		50 m ²		

* Indien ingevolge de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' sprake is van twee of meer bedrijfswoningen en de bedrijfswoning op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan minder dan 400 m³ bedraagt, mag de inhoud van deze bedrijfswoning niet meer dan 400 m³ bedragen.

** met dien verstande dat de maximale goothoogte en van aangebouwde bijgebouwen gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

- e. 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.

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting - verwijderen eendenkooien

Een woning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag alleen worden gerealiseerd, indien van te voren alle eendenkooien op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loenen (LNN00), sectie A, nummer 3143, plaatselijk bekend Vreelandseweg 27a te Loenen aan de Vecht zijn verwijderd en verwijderd blijven.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#), voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen met maximaal 120 m², met dien verstande dat:

- Overschrijden van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- de noodzaak voor overschrijding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort;
- de overschrijding van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in [artikel 4 lid 1](#) aanhef niet onevenredig worden aangetast;
- het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub d wordt voldaan;
- het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub a en b wordt voldaan.

4.3.2 Ten behoeve van bijgebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub b, artikel (Waarde - Landschap 1) en artikel (Waarde - Landschap 2) ten behoeve van het verplaatsen van de bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de bijgebouwen maximaal 5 m verplaatst mogen worden ten opzichte van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij de oppervlakte van het bijgebouw niet groter mag zijn dan de 50 m².

4.3.3 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met kuilvoerplaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 voor het bouwen van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kuilvoerplaten worden direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van de kuilvoerplaten mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- c. de kuilvoerplaten zijn aan de voorzijde van het bouwvlak niet toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de kuilvoerplaten dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.

4.3.4 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

- a. Dit artikel is niet van toepassing voor het perceel dat op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bekend staat als het kadastrale perceel 'LNN00 sectie A, nummers 3143, 3145, 3147, 3148, 3149' (Vreelandseweg 27 en 27A te Loenen aan de Vecht).
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. 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;
 2. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² mag bedragen;
 3. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
 4. het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);
 5. de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
 6. 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;
 7. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
 8. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
 9. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 4 lid 1 niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

- d. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg.

4.4.2 Beroep en bedrijf aan huis

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. 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,
- b. horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;

4.4.3 Lichthinder

Om lichthinder vanuit de stallen op het perceel van de Kanaaldijk Oost 8 & 9 te Nigtevecht tegen te gaan dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Lichtbronnen hoger ophangen dan de goothoogte;
- b. Toepassen van lichtregime (alleen specifieke nachtverlichting tussen 22.00 en 06.00, donkerperiode van 8 uur per nacht);
- c. Tegengaan van uitstraling van licht door erfbeplanting;
- d. Toepassen van doeken/schermen aan de zijden van de stal van een donkerdere kleur (geen lichtdoorlatend transparant materiaal);
- e. Terugbrengen van de lichtsterkte in de stal tijdens de avonduren.

4.4.4 Specifieke gebruiksregels 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tijdelijk verblijf 2'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tijdelijk verblijf 2' zijn slaapplekken voor de professionele paardenverzorgers/paardentrainers toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn maximaal 4 slaapplekken;
- b. de gebruiker is een professionele paardenverzorgers/paardentrainers en heeft zijn hoofdverblijf elders;
- c. de gebruiker mag maximaal 3 maanden per jaar gebruik maken het tijdelijk verblijf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

- a. Het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) en [artikel 4 lid 4](#) ten behoeve van nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 4.1, alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen nevenfuncties, met dien verstande dat:
 1. maximaal 2 nevenfuncties per bouwvlak zijn toegestaan;
 2. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
 3. de nevenfuncties binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
 4. de nevenfuncties maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 4.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 500 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt.
 5. Binnen de ecologische hoofdstructuur is een 'nee, tenzij-onderzoek' vereist en tussen 300 m² en 500 m² is tevens een goede ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitparagraaf vereist;
 6. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;

7. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 4 lid 1 niet onevenredig worden aangetast;
8. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
9. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
10. het uitoefenen van de nevenfunctie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.
11. kleinschalig kamperen voor meer dan 15 plaatsen en ten hoogste 25 plaatsen alleen toe te staan in situaties waarbij hinder naar het oordeel van het college voor de directe omgeving niet optreedt.

Tabel 4.1 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken.

nevenfunctie	maximaal toegestane aantal onbebouwde/bebouwde grond m2	locatie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpension, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	kaas- en/of ijsmakerij bebouwd: 300 m2 imkerij bebouwd: 150 m2	binnen bouwvlak
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte	bebouwd: 200 m2	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m2	binnen bouwvlak
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
dagrecreatieve voorzieningen zoals kano-, roeiboot- of fietsverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m2 onbebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een theetuin, ijs-/snackverkooppunt, terras	(on)bebouwd: 100 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
kleinschalig kamperen*	bebouwd: 100 m2 onbebouwd: 2.500 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m2 onbebouwd: 800 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinderbeorderij, verpleegvoorziening, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm	bebouwd: 500 m2	binnen bouwvlak

van "bed and breakfast", recreatie-appartementen, pension, kampeerboerderij		
tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders	bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak

*voor kleinschalig kamperen gelden de volgende aanvullende regels:

- kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 25 per agrarisch bouwperceel;
 - de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);
 - de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;
 - ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient een beplantingsplan te worden overgelegd;
 - permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.
- b. Bij voorkeur vinden de nevenfuncties plaats in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is toegestaan, mits tenminste eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m bedragen, met dien verstande dat dient te worden aangesloten op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.
- c. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de nevenfunctie niet meer ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie.

4.5.2 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 met bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 120 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

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

4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. 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 van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen of verharden van (kavel)wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 5. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 4 lid 6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
 2. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 4 lid 1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

4.6.4 Advies

- a. Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 4 lid 6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:
 1. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 2. de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
 3. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 4. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 4 lid 1 en onder artikel 4 lid 1 sub q niet onevenredig worden aangetast;
 5. bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare. Een uitbreiding tot ten hoogste 2 hectare is toegestaan voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen, mits hierbij tevens; het eventuele belang van de waterwinning niet wordt aangetast; de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn; de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid.;
 6. geen sprake mag zijn van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
 7. het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;
 8. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;
 9. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.

4.7.2 Ten behoeve van vervolgfuncties

- a. Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het betreffende

agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 4.2 genoemde vervolgfuncties alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen vervolgfuncties, met dien verstande dat:

1. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
2. sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt zoals opgenomen in tabel 4.2, tenzij deze een bijzondere waarde vertegenwoordigen (ensemble);
3. vervolgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 300 m²;
4. het aantal woningen niet mag toenemen;
5. op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning;
6. in afwijking van het bepaalde in lid 3 bij sloop van 1000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen (exclusief kassen) gelegen binnen een bouwvlak 1 extra woning mag worden gebouwd in of in de directe nabijheid van het bouwvlak waarbij cumulatie niet is toegestaan, mits de woning milieuhygiënisch inpasbaar is;
7. in afwijking van het bepaalde in lid 3 via woningsplitsing een extra woning kan worden toegestaan in het pand dat als hoofdgebouw kan worden aangemerkt en als 'karakteristiek' is aangeduid, mits hierdoor wordt bijgedragen aan behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het pand en de extra woning milieuhygiënisch inpasbaar is. In afwijking van het bepaalde in lid 4 kan de maatvoering van de extra woning afhankelijk worden gesteld van het betreffende cultuurhistorisch waardevolle pand en zijn bijgebouwen slechts toegestaan in reeds bestaande bebouwing;
8. in afwijking van het bepaalde in lid 4 bij sloop van alle aanwezige bebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning - met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - een woning mag worden teruggebouwd van maximaal 800 m³ met ten hoogste 250 m² aan bijgebouwen, beide met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat tenminste 1500 m² aan bebouwing wordt gesloopt;
9. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
10. de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
11. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
12. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 4 lid 1 niet onevenredig worden aangetast.

Tabel 4.2 Vervolgfuncties via een wijzigingsbevoegdheid	sloopeis voormalige bedrijfsgebouwen met uitzondering van m2 ten behoeve van vervolgfunctie
vervolgfunctie wonen met	
aan huis gebonden bedrijf/beroep	100 m2
agrarische activiteiten bij wijze van hobby	300 m2
opslag- en stallingbedrijven	300 m2
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	300 m2
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	100 m2

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals opgenomen in de navolgende tabel:

Straatnaam	Nummer	Bedrijf	Functieaanduiding
Gageldijk	29	Onderhoudsbedrijf caravans, campers, e.d. niet zijnde motorisch onderhoud	Specifieke vorm van bedrijf - 1

met de daarbij behorende

- b. erven;
c. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen en water;
e. overige functioneel met bedrijven verbonden voorzieningen.

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. per bouwvlak is één bedrijf toegestaan.
c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedraagt;
d. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een gemene watergang tenminste 3 m bedraagt;
e. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn opgenomen:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen			5 m	7 m
erfafscheidingen - voor de voorgevel van de bedrijfswoning - overige plaatsen binnen het bouwvlak				1 m 2 m
	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub e ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte ten hoogste 7,5 m bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
c. de afwijkende goot- en/of bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;

- d. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie bijlagen bij de regels bijlage 7).

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt:

- a. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
- b. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zoals deze luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn niet toegestaan.
- c. Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijn niet toegestaan.
- d. Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan.
- e. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- f. Per bedrijf mag niet meer dan 40% van het bedrijfsvloeroppervlak voor niet zelfstandige kantooractiviteiten worden gebruikt.
- g. Elk bedrijf dient te voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen.
- h. Het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan.
- i. Buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan.
- j. Het bepaalde onder i is niet van toepassing op opslag van goederen ten behoeve van de krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane bedrijfsvoering.
- k. Het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ten behoeve van andere bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatste toegestaan, met dien verstande dat:

- a. Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld aan categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld aan het bestaande bedrijf conform artikel 5 lid 1 sub a;
- c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde de vorm van een bouwvlak te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vormverandering is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.
- b. De oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.
- f. De aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie bijlagen bij de regels bijlage 7), niet wordt aangetast.

5.6.2 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'Wonen' en 'Tuin'

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

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het bedrijf de activiteiten geheel heeft beëindigd;
- b. nieuwbouw is niet toegestaan;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen;
- d. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- e. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening;
- g. de voormalige bedrijfswoning gehandhaafd moet blijven, maar eventueel mag worden vervangen door een nieuwe woning; de bouwregels die in dit artikel zijn genoemd met betrekking tot de bedrijfswoning blijven onverkort van kracht;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dient behouden te blijven.
- i. er voldaan dient te worden aan de ruimtelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (zie bijlagen bij de regels bijlage 7);
- j. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- k. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing;
- l. indien de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk:

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

* Onder bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

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

- m. De aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013, niet wordt aangetast;

- n. de locatie van de nieuw te bouwen woningen dient in overeenstemming te zijn met het beeldkwaliteitskader, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013;
- o. In afwijking van het bepaalde onder n is nieuwbouw op een andere locatie mogelijk, indien realisatie 1e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en openruimten, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en/of het herstel van de aan de bosschages, de gronden en sloten eigen natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van geriefhoutbosjes;
- groenvoorzieningen;
- onverharde paden en wegen;
- water en watergangen.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

	werk/werkzaamheden											
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
Gronden met de bestemming / aanduiding												
Bos	-	-	X	X	X	X	-	X	X	X	-	-

x omgevingsvergunningplichtig

- niet omgevingsvergunningplichtig

werken/werkzaamheden:

- het ontgraven, vergraven en egaliseren van gronden;
- het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande houtopstanden, bomen, struiken of heesters (met een hoogte van 1,5 m en meer);
- het rooien, kappen en dunnen van houtopstanden, bomen, struiken of heesters, behoudens het oogsten van teelten;
- het aanleggen, verbreden en verharde van wegen, paden en het aanleggen van andere
- oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, kades en dijken;
- het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
- diep ploegen en diepwoelen, zijnde het extra diep -0,4 m of meer- omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten of het aanleggen van verhardingen waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 1.000 m²;
- het scheuren van grasland;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande, dat teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van meer dan 4 ha niet zijn toegestaan;
- het aanleggen van paardenbakken.

6.3.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 alleen indien door de in artikel 6 lid 3.1 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. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

6.3.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 is vereist voor:

- a. 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.

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 gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming 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 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
de beoefening van sport;

- a. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': uitsluitend een golfbaan met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen zoals een clubgebouw met bijbehorend terras, tassenberging met ondergeschikte detailhandel, greenkeepersloods voorzien van gronddekking, driving range met vangnetten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - driving range' en parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'pad' een openbaar toegankelijk fietspad;
- c. aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- d. ondergeschikte horeca;
- e. maximaal één golfbaan per aanduiding 'golfbaan'

met de daarbij behorende

- f. bouwwerken;
- g. wegen, voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. overig functioneel met de bestemming 'Sport' verbonden voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

ter plaatse van de aanduiding	bouwwerk en functie	maximale inhoud of oppervlakte	maximale goot- en/of bouwhoogte
'golfbaan'	Clubgebouw met kelder	uitsluitend binnen bouwvlak: clubgebouw: 1900 m ³ kelder clubgebouw: 250 m ³	goothoogte clubgebouw: 3,5 m bouwhoogte clubgebouw: 9 m
'golfbaan'	tassenberging met ondergeschikte detailhandel	uitsluitend binnen bouwvlak: tassenberging: 350 m ²	bouwhoogte 4 m
'golfbaan'	toegangshekwerk		bouwhoogte toegangshek: 3 m
'golfbaan'	bruggen		bouwhoogte: 2 m
'parkeerterrein'	greenkeepersloods voorzien van gronddekking zodanig dat slechts de gevel met de ingang zichtbaar is	greenkeepersloods ter plaatse van aanduiding 'parkeerterrein': 300 m ²	bouwhoogte greenkeepersloods: 4 m

'specifieke vorm van sport - driving range'	bouwwerk afslagplaatsen en vangnetten	bouwwerk afslagplaatsen: 200 m ²	bouwhoogte bouwwerk afslagplaatsen: 4,5 m bouwhoogte vangnetten: 18 m
'pad'	veiligheidsafrastering langs en over het fietspad in de vorm van een constructie met gaas	ter plaatse van de aanduiding 'pad': 500 m ²	bouwhoogte : 4 m

overige bouwwerken, geen gebouwe, overkappingen en terrein- of erfafscheidingen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Het opsplitsen van de golfbaan binnen de aanduiding 'golfbaan' voor gebruik waarbij verschillende verenigingen en/of organisaties elk verschillende delen van de golfbaan exclusief bespelen is niet toegestaan.

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

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- 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, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

8.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 8 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.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

8.4.4 Advies

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

Artikel 9 Tuin - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;

met daarbij horende:

- b. bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 1' verbonden voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, of de ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m of de ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2. 2 m op de overige gronden.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Ten behoeve van bijbehorende bouwwerken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.2](#), artikel ([Waarde - Landschap 1](#)) en artikel ([Waarde - Landschap 2](#)) ten behoeve van het verplaatsen van de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - 1. de bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 m verplaatst worden ten opzichte van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij de oppervlakte van het bijgebouw niet groter mag zijn dan de oppervlakte van de bijbehorende aanduiding 'bijgebouwen';
- b. [artikel 9 lid 3.1 sub a](#) geldt niet voor de bestaande hooiberg en het zomerhuis.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Tuin - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Tuin - 3 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij horende:

- b. bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. toegangspaden tot gebouwen, parkeren en in- en uitritten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 3' verbonden voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, of de ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m of de ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - 2. 2 m op de overige gronden.
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'zwembad' tevens een zwembad.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. provinciale en landelijke wegen met bijbehorende verkeersstromen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Sport- afslagplek': tevens één afslagplek van 60 m2 ten behoeve van de naastgelegen golfbaan;

met de daarbij behorende:

- c. verhardingen;
- d. uitwegen;
- e. onderdoorgangen;
- f. bouwwerken, waaronder kunstwerken;
- g. verkeersvoorzieningen;
- h. onderhoudsvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en gemalen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. watergangen en bermen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen.;

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 8m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 2](#) voor het bouwen van bruggen en duikers, onder de voorwaarde dat de noodzaak voor het bouwen van bruggen en duikers voldoende is aangetoond.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishouding;
- b. aanleg, onderhoud en instandhouding van watergangen en vaarwegen;
- c. behoud, herstel en beheer van natuur- en landschapswaarden alsmede cultuurhistorische waarden;
- d. bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer, onder andere ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. kunstwerken;
- f. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende :

- g. bouwwerken, waaronder bruggen en kunstwerken;
- h. groenvoorzieningen en groene oevers;
- i. verkeersverbindingen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde, en met dien verstande dat:

- a. de hoogte van kunstwerken, waaronder bruggen, maximaal 5,00 m mag bedragen;
- b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, overkappingen en steigers waarbij de maximale bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 13 Water - De Vecht

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - De Vecht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- e. bewonersligplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1, voor recreatievaartuigen;
- f. bezoekersligplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1, voor recreatievaartuigen;
- g. halte- en wachtligplaatsen, zoals bedoeld in artikel 1, voor passagiersschepen;

tevens voor:

- h. het afmeren van een fietsboot en veerpont met de daarbij behorende voorzieningen;
- i. een boodschappenligplaats;
- j. steigers en afmeerpalen aan de oever van een tuin en/of het erf van een woning of woonschip, behoudens plaatsen waar ingevolge de regels van dit bestemmingsplan steigers zijn uitgesloten;
- k. woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepen', met dien verstande dat ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal toegestane woonschepen zoveel bedraagt als op de verbeelding en dat dit aantal uitsluitend bestaat uit de woonschepen met de volgende adresaanduidingen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan:

Adres
Reservering voor de verplaatsing van 108-ws (naar naast 120-ws)
Nigtevechtseweg 120-ws
Nigtevechtseweg 122-ws
Nigtevechtseweg 124-ws
Nigtevechtseweg 126-ws
Nigtevechtseweg 128-ws
Nigtevechtseweg 130-ws
Nigtevechtseweg 132-ws

- l. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- m. bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- n. nautische voorzieningen;
- o. vaarstrook;
- p. trailerhellingen;
- q. kruisende wegen en paden;
- r. overige functioneel met de bestemming 'Water - De Vecht' verbonden voorzieningen, met uitzondering van boatsavers, bootliften en drijven steigers of vlotte.

dit met in achtneming van de gebruiksregels in artikel 13 lid 5 en artikel 33.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, steigers, (af)meerpalen en woonschepen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt 8,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van nautische voorzieningen bedraagt 12,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt 3,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt 6,0 m;
- e. bouwwerken mogen niet liggen in de minimaal vrij te houden vaarstrook, zoals bedoeld in de tabel in artikel 13 lid 5.1 sub b onder 2 worden gerealiseerd.

13.2.3 Steigers en (af)meerpalen

In aanvulling op en in afwijking van artikel 13 lid 2.2 moeten steigers en (af)meerpalen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Voor woonschepen:
 1. per woonschip is één (1) steiger toegestaan.
 2. de steiger dient aansluitend en evenwijdig aan de oever tussen de oever en het woonschip te worden gebouwd;
 3. de lengte, gemeten langs de oever, bedraagt maximaal 6,0 m ;
 4. de breedte, gemeten vanuit de oever, bedraagt maximaal 1,2 m ;
 5. in afwijking op het gestelde onder b. geldt dat de steiger ook haaks op de oever geplaatst mag worden met een lengte, gemeten langs de oever van maximaal 1,2 m en een de breedte, gemeten vanuit de oever van maximaal 6,0 m;
 6. de bouwhoogte bedraagt de hoogte van het streefpeil vermeerderd met maximaal 0,45 m ;
 7. de steiger mag op maximaal twee palen rusten en de doorsnede van steigerpalen bedraagt maximaal 0,20 m;
 8. de steiger mag de vrije doorstroming van het water niet belemmeren;
 9. de steiger dan wel het woonschip dat is afgemeerd aan de steiger mag niet liggen in de minimaal vrij te houden vaarstrook, zoals bedoeld in de tabel in artikel 3 lid 5.1 sub b onder 2 ;
 10. er mogen maximaal twee (af)meerpalen worden gerealiseerd met een maximale doorsnede van 0,20 m en een maximale bouwhoogte van 1,0 m boven het streefpeil en die maximaal 4,20m uit de oever mogen worden geplaatst;
- b. voor alle punten geldt dat de steigers de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet mogen aantasten.

13.2.4 Woonschepen

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

- a. de maximum lengte bedraagt 18,0 m;
- b. de maximum breedte bedraagt 6,0 m;
- c. de maximum goot- en boeiboordhoogte bedraagt 3,5 m;

- d. de maximum nokhoogte bedraagt 4,0 m;
- e. de maximum diepte van de omloop en de overstek bedraagt 0,8 m;
- f. de maximum diepte van de dakoverstek bedraagt 0,3 m;
- g. de minimum afstand tussen de opbouw van twee woonschepen bedraagt 5,0 m;
- h. voor woonschepen die worden vervangen gelden de maten zoals genoemd onder a. tot en met g., tenzij het bestaande woonschip deze maximale maten overschrijdt, dan mag dit woonschip worden vervangen door een woonschip waarbij de maatvoering van het bestaande woonschip wordt gehandhaafd, mits het waterschap hiermee instemt.

13.3 Nadere eisen

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

- a. ter versterking van de waterkwaliteit en kwantiteit van De Vecht;
- b. ter waarborging van de nautische veiligheid of doorvaarbaarheid van De Vecht;
- c. ter waarborging van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische belangen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Historische schepen

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.4 indien een woonschip cultuurhistorische waarde heeft. Het cultuurhistorisch waardevolle woonschip dient te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het betreft een schip die is ingeschreven in het register van de Federatie Varend Erfgoed Nederland (FVEN) en in goede staat van onderhoud verkeert;
- b. het schip voldoet aan de volgende kenmerken:
 - 1. lengte maximaal 30 m;
 - 2. breedte maximaal 6 m;
 - 3. goot- en boeihoogte maximaal 4 m;
 - 4. bouwhoogte maximaal 4,5 m;
 - 5. diepte omloop en overstek maximaal 0,8 m;
 - 6. diepte dakoverstek maximaal 0,3 m;
 - 7. de minimum afstand tussen de opbouw van twee woonschepen bedraagt 5,0 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische belangen, hiertoe moet een advies van een ter zake deskundige worden overlegt, waaruit blijkt dat de belangen niet worden aangetast c.q. in stand blijven;
- d. instemming is verkregen van het waterschap (Keur) en indien gelegen buiten het stedelijk gebied van de provincie Utrecht (Landschapsverordening).

13.4.2 Bij vervangen woonschip

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.4 indien een woonschip dat langer is dan 18 m wordt vervangen door een woonschip dat korter is dan 18 m. Het vervangende woonschip dient dan te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. lengte maximaal 18 m;
- b. breedte maximaal 6 m;
- c. goot- en boeihoogte maximaal 4 m;
- d. nokhoogte maximaal 4,5 m;
- e. diepte omloop en overstek maximaal 0,8 m;
- f. diepte dakoverstek maximaal 0,3 m;
- g. de minimum afstand tussen de opbouw van twee woonschepen bedraagt 5,0 m;
- h. instemming is verkregen van het waterschap (Keur) en indien gelegen buiten het stedelijk gebied van de provincie Utrecht (Landschapsverordening).

13.4.3 (Af)meerpalen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.3 sub a onder 10 voor het realiseren van maximaal 4 (af)meerpalen ten behoeve van een woonschip en/of voor een maximale doorsnede van de (af)meerpaal van 0,50 m, mits instemming is verkregen van het waterschap (Keur).

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Algemene regels ligplaatsen (niet zijnde woonschepenligplaatsen)

- a. ligplaatsen zijn in de lengterichting toegestaan tot maximaal 6,0 m gemeten vanuit de waterkant, mits de natuurwaarden langs de rivier Vecht in zijn totaliteit niet achteruit gaan;
- b. in aanvulling op het bepaalde in artikel 13 lid 5.1 sub a zijn ligplaatsen alleen toegestaan indien helemaal gelegen buiten de vaarstrook, waarbij:
 1. de as van de watergang het middelpunt van de vaarstrook is, tenzij anders bepaald in de Keur;
 2. de breedte van de vaarstrook ter plaatse zoveel bedraagt als in navolgende tabel is weergegeven:

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

- c. in aanvulling op het bepaalde in artikel 13 lid 1 sub a zijn vaartuigen en drijvende voorwerpen, aangemeerd op plaatsen waarbij één van de verkeerstekens E.5 tot en met E.7.1 van bijlage 7 bij het Binnenvaartpolitiereglement zijn geplaatst, toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 1 sub a zijn ligplaatsen niet toegestaan binnen de rode oeverzones ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - rode oeverzone', met dien verstande dat;
- e. ligplaatsen ter plaatse van aangelegde wachtsteigers gebruikt mogen worden om ligplaats te nemen, te meren of te ankeren om te wachten tot de eerstvolgende brug of sluisbediening;
- f. ligplaatsen wel zijn toegestaan indien er ontheffing is afgegeven door het waterschap.

13.5.2 Aanvullende regels bewonersligplaatsen buiten stedelijk gebied

Voor bewonersligplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - landelijk gebied', geldt aanvullend dat:

- a. maximaal één open vaartuig met een maximum lengte van 7,0 m, mits passend binnen de breedte van het eigen erf, bij een direct aan het water gelegen erf mag worden aangelegd,
- b. voor appartementencomplexen c.q. woongebouwen het volgende geldt:
 1. heeft een bewoner op de begane grond een erf tot aan het water, dan mag daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
 2. op datzelfde erf sprake is van een gedeelde woonomgeving tot aan het water, dan mag ook daar één bewonersligplaats worden gerealiseerd als collectieve voorziening voor bewoners die geen eigen erf hebben tot aan het water;
 3. is er alleen sprake van een gedeelde woonomgeving op een erf tot aan het water, dan mag er in totaal slechts één bewonersligplaats worden gerealiseerd;
- c. het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering, verschijningsvorm en afmetingen van bewonersligplaatsen vanwege beeld kwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of ecologische belangen.

13.5.3 Aanvullende regels bezoekersligplaatsen

Voor bezoekersligplaatsen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur 4 uur bedraagt tussen zonsopgang en zonsondergang met uitzondering van het afmeren bij een horecagelegenheid gedurende horeca openingstijden tot maximaal 01:00 uur.
- b. het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering, verschijningsvorm en afmetingen van bezoekersligplaatsen vanwege beeld kwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of ecologische belangen.

13.5.4 Aanvullende regels halteligplaats passagiersschepen

Voor halteligplaatsen voor passagiersschepen geldt aanvullend dat:

- a. de maximale verblijfsduur voor passagiersschepen 15 minuten bedraagt.

13.5.5 Aanvullende regels vaste ligplaats passagiersschepen

Voor vaste ligplaatsen voor passagiersschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-vaste ligplaats' geldt aanvullend dat:

- a. het college ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaste ligplaats passagiersvaart' vanwege de benodigde beschikbaarheid van parkeerplaatsen gespecificeerde uren en vaartijden kan aanwijzen waarop ligplaatsen gebruikt mogen worden om passagiers te laten opstappen en het schip te bevoorraden;
- b. in de sluis van Nieuwersluis binnen de aanduiding "specifieke vorm van water, vaste ligplaats passagiersschepen alleen passagiersschepen zijn toegestaan met een maximum lengte van 15 meter en een maximum kajuihoogte van 2,50 meter;
- c. er sprake is van een goede verkeersafwikkeling waaronder voldoende parkeerplaatsen, uitgaande van de regels in het gemeentelijke verkeer en vervoerplan of diens opvolger;
- d. het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering, verschijningsvorm en afmetingen van opstapligplaatsen passagiersschepen vanwege beeld kwalitatieve, cultuurhistorische, landschappelijke en/of ecologische belangen.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Afwijkingsbevoegdheid meerdere ligplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 13 lid 5.2 sub a](#), [artikel 13 lid 5.2 sub b](#) en meerdere ligplaatsen voor recreatievaartuigen toestaan bij een woonperceel of appartementencomplex onder voorwaarde dat:

- a. instemming is verkregen van het waterschap (Keur) en, indien gelegen buiten het stedelijk gebied van de provincie Utrecht (Landschapsverordening);
- b. de ligplaatsen ten dienste zijn van de bewoners van het betreffende perceel;
- c. de extra ligplaatsen passen binnen de breedte van het eigen erf;
- d. de extra ligplaatsen stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar zijn;
- e. indien ligplaatsen niet evenwijdig aan de Vecht worden aangelegd hiervoor instemming is verkregen van het waterschap (Keur) waarbij in ieder geval geldt dat de boot die is afgemeerd niet is gelegen in de minimaal vrij te houden vaarstrook zoals bedoeld in de tabel in artikel 3 lid 5.1 sub b onder 2;
- f. de extra ligplaatsen geen onevenredige afbreuk doen aan ecologische, cultuurhistorische of landschappelijke waarden, hiertoe moet een advies van een ter zake deskundige kunnen overlegd worden, waaruit blijkt dat de waarden niet worden aangetast c.q. in stand blijven.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Verleggen woonschepen ligplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen teneinde ten einde de aanduiding voor woonschepen ligplaatsen te verplaatsen, mits:

- a. het totaal aantal woonschepen niet toeneemt;
- b. uit milieu-, ecologisch-, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het verleggen van het woonschip en hiertoe een advies van een ter zake deskundige wordt overlegt waaruit blijkt dat de belangen en waarden niet worden aangetast c.q. in stand blijven;
- c. er sprake is van een goede verkeersafwikkeling waaronder voldoende parkeerplaatsen, uitgaande van de regels in het gemeentelijke verkeer en vervoerplan of diens opvolger;
- d. instemming is verkregen van het waterschap (Keur) en indien gelegen buiten het stedelijk gebied van de provincie Utrecht (Landschapsverordening).
- e. de oude ligplaats planologisch wordt weggenomen;
- f. het bepaalde in artikel 13 lid 2.4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14 Wonen - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wonen, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan één woning is toegestaan, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal woningen is aangegeven;
- aan huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en praktijkruimte.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen uitsluitend grondgebonden en aaneen gebouwd;
- de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale inhoud in m ³	Maximale oppervlakte in m ²	Dakhelling
Woning	6	9	600. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'		minimaal 30° en maximaal 60°

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 10 m².

14.3 Nadere eisen

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

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

Hierop van toepassing is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Hogere goothoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke beleid.

14.4.2 Inhoud woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 ten behoeve van het vergroten van de maximale inhoud van woningen, mits voor iedere 50 m³ uitbreiding 100 m² aan legaal gebouwde bijgebouwen wordt gesloopt waarbij minimaal 50 m² aan bijgebouwen wordt behouden, met dien verstande dat de inhoud van woningen niet meer dan 750 m³ mag bedragen.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Bed and breakfast

Op het perceel dat op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bekend staat als het kadastrale perceel 'KKG00 sectie D, nummer 250' mag één bed and breakfast in gebruik worden genomen met maximaal drie kamers en een maximale oppervlakte van 90 m².

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Nevenactiviteiten / Beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 1 voor het uitoefenen van nevenactiviteiten, als ook voor ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca, tot een oppervlakte van maximaal 90 m², mits:

- a. de nevenactiviteiten binnen bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen plaatsvinden;
- b. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot categorie 1 en 2;
- c. de nevenactiviteiten inpasbaar zijn binnen de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en de natuurwaarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- f. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- h. maximaal één nevenactiviteit per bouwvlak is toegestaan;
- i. activiteiten uitsluitend binnen het bouwvlak (niet aangrenzend) zijn toegestaan.

Artikel 15 Wonen - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. hoofdgebouw, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'hoofdgebouw';
- c. bijgebouw(en), uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- d. aan huis gebonden beroep ter plaatse van de functieaanduiding 'beroep aan huis';
- e. tuinen en erven;

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

15.2.2 Hoofdgebouwen grondgebonden woningen

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen en kelders zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- c. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven;
- e. bij toepassing van een kapconstructie bedraagt de dakhelling van hoofdgebouwen maximaal 60°, met dien verstande dat de op de verbeelding en in deze planregels aangegeven nokhoogte als maximum geldt.

15.2.3 aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Regels met betrekking tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. bijgebouwen en kelders zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6,00 m bedragen, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van aan-/uitbouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5,00 m bedragen;
- e. aan-/uitbouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw;
- f. aan-/uitbouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de betreffende zijgevel;
- g. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen aan de zijgevel mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- h. aan-/uitbouwen aan de achterzijde mogen niet verder reiken dan 3,00 m buiten het bouwlak hoofdgebouwen;
- i. de goothoogte van aan-/uitbouwen aan de achterzijde mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- j. de nokhoogte van aan-/uitbouwen aan de achterzijde mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- k. aan-/uitbouwen aan de voorzijde mogen de voorgevelrooilijn overschrijden, met dien verstande dat de diepte aan de voorzijde niet meer dan 1,25 m gerekend vanaf de voorgevel bedraagt;
- l. aan-/uitbouwen aan de voorzijde mogen niet breder zijn dan 50% van de breedte van de betreffende voorgevel;
- m. de goothoogte van aan-/uitbouwen aan de voorzijde mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- n. de nokhoogte van aan-/uitbouwen aan de voorzijde mag niet meer bedragen dan 4,00 m;

- o. de totale oppervlakte aan aan-/uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen alsmede overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat maximaal 50% van het bouwvlak bijgebouwen mag worden bebouwd;
- p. in afwijking op het bepaalde in dit lid onder o mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' een bijgebouw met een extra oppervlakte van 75 m² worden gebouwd.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2,50 m bedragen
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 1,00 m bedragen.

15.2.5 Voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van een bijgebouw

Het bouwen van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelwering' is uitsluitend toegestaan, indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) zodanig is dat de binnenwaarde vanwege de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai ten hoogste 33 dB bedraagt.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;
- f. het stedenbouwkundig beeld;

nadere eisen stellen aan:

- g. situering en de afmetingen van de gebouwen;
- h. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. de situering van in- en uitritten, groen- en speelvoorzieningen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Overschrijdingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 2.2](#) ten behoeve van:

- a. de genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

15.4.2 Voorwaarden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 15 lid 4.1](#) dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt;

- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
- e. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

15.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in Wonen - 2, meer in het bijzonder als:
 - 1. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
 - 2. het gebruik als zwembad.
- b. In overeenstemming met de bestemming wordt geacht het gebruik van een bijgebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'aan huis gebonden beroep' voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - 3. de toegang van bezoek aan het plangebied gebeurt via perceel Loenen, sectie B, nummer 1603, lokaal bekend als Lutgerslaan 13 te Loenen aan de Vecht.

Artikel 16 Wonen - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' 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;

met daarbij horende:

- b. erven;
- c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Wonen - 3' verbonden voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in artikel 16 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan één;
- c. de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- e. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- 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 mag niet meer dan 150 m² per woning;
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf;
- e. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
- f. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken hoger dan 3 m worden voorzien van een schuin dak, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;

16.2.3 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

16.2.4 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. kelders mogen uitsluitend onder een hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Plaats en afmeting bebouwing

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Ten behoeve van woningen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 2.1 sub c](#) 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.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Strijdig gebruik

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

- 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. commercieel kamerverhuur.

16.5.2 Mantelzorg

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:

- a. 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;
- b. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 120 m².
- e. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- f. 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.

16.5.3 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

- a. Het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van houtige opstand dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) van relevante algemene vogelsoorten uitgevoerd te worden, zodat schade aan algemene broedvogels wordt uitgesloten.
- b. Vóór het slopen van de (voormalige) agrarische bebouwing dient beoordeeld te zijn of de gebouwen gebruikt worden als verblijfplaats voor vleermuizen.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Nevenactiviteiten / beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 voor het uitoefenen van één nevenfunctie zoals opgenomen in tabel 18.1, 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 18.1;
- 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;
- k. het uitoefenen van de nevenfunctie mag door visuele aspecten, zoals maar niet uitsluitend, buitenopslag en –stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het woon-karakter niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins;

Tabel 16.1 Toegestane nevenfunctie naast hoofdfunctie wonen waarvoor het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken:

nevenfunctie wonen	maximaal toegestane aantal m2 onbebouwd/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.*

Artikel 17 Wonen - 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsmatige auto- en caravanstalling' is een bedrijfsmatige auto- en caravanstalling toegestaan.

met de daarbij behorende:

- erven;
- toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- overige functioneel met de bestemming 'Wonen - 4' verbonden voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de in artikel 17 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- de afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 1 m bedraagt;
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning (inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen)	één, tenzij anders met een aanduiding aangegeven	600 m ³		4,5 m	10 m
bijbehorende bouwwerken bij de woning op de gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsmatige auto- en caravanstalling'			50% van de oppervlakte van het bij de woning behorende erf met een maximum van 50 m ² **	3 m *	5 m
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsmatige auto- en caravanstalling'		als bestaand	als bestaand	als bestaand	als bestaand
pergola's					2,7 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

* Indien noodzakelijk voor een goede agrarische bedrijfsvoering.

**tenzij middels de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' anders is aangegeven.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Ten behoeve van de goothoogte van gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 sub d ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit.

17.3.2 Ten behoeve van de vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van erfbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 sub d ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak aan erfbebouwing tot 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

17.3.3 Ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 sub c ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel te bouwen op de perceelsgrens.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan;
- b. een woning is bedoeld voor één huishouding; een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- c. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan;
- d. 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 tenzij anders is aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten'; in het kader van deze activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Ten behoeve van paardenbakken en het africhten of trainen of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 sub a teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan voor het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
- c. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de woning of het verlengde hiervan;
- d. er per bouwperceel ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- e. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit betreft;
- f. het aantal paarden of pony's ten hoogste 5 bedraagt;
- g. de afstand van de paardenbak tot de woning op het eigen bouwperceel ten hoogste 50 m bedraagt;
- h. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m bedraagt, tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt, mits door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
- i. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden;
- j. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

17.5.2 Mantelzorg

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:

- a. 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;
- b. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m².
- e. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- f. 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 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor een afvalwaterpersleiding.

18.2 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 - Riool' worden gebouwd met een bouwhoogte van 3 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag op de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' 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.

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

18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding' 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 heiverkzaamheden of op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

18.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 18 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.

18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 18 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

18.3.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 18 lid 3.1 na schriftelijk advies van de leidingbeheerder inzake te beschermen waarden.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

19.1 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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 19 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 19 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 19 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 het bevoegd gezag 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.

19.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 19 lid 3.1 kan het bevoegd gezag 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 laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

19.3.3 Advies

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

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

19.4.1 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 fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- k. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 19 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 gaat 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.

19.4.3 Voorwaarden

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 19 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 het bevoegd gezag, blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische 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 19 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 19 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Het bevoegd gezag kan 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 19 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

19.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19 lid 4.1 kan het bevoegd gezag 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 door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

19.4.5 Advies

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

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 20 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 20 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 100 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.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 20 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 het bevoegd gezag 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.

20.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 20 lid 3.1 kan het bevoegd gezag 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 laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

20.3.3 Advies

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

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

20.4.1 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 fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- k. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 20 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 100 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 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.

20.4.3 Voorwaarden

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 20 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 het bevoegd gezag, 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 20 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 20 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Het bevoegd gezag kan 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 20 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

20.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20 lid 4.1 kan het bevoegd gezag 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 door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

20.4.5 Advies

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

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 3

21.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 21 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 21 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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 21 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 het bevoegd gezag 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.

21.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 21 lid 3.1 kan het bevoegd gezag 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 laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

21.3.3 Advies

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

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

21.4.1 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 fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- k. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 21 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 gaat 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.

21.4.3 Voorwaarden

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 21 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 het bevoegd gezag, blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische 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 21 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 21 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Het bevoegd gezag kan 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 21 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

21.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21 lid 4.1 kan het bevoegd gezag 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, door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

21.4.5 Advies

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

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 4

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 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 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.

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 het bevoegd gezag 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 kan het bevoegd gezag 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 laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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 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 fundamente en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld
- k. het ophogen van de bodem hoger dan 30 cm.

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 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.

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 het bevoegd gezag, 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. Het bevoegd gezag kan 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 22 lid 4.1 kan het bevoegd gezag 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 door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 5

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 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 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.

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 het bevoegd gezag 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 kan het bevoegd gezag 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 laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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 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 fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld
- k. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m.

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 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.

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 het bevoegd gezag, 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. Het bevoegd gezag kan 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 23 lid 4.1 kan het bevoegd gezag 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 door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

24.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;

- a. Ter beoordeling van het bepaalde onder a wint het bevoegd gezag deskundig advies in;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

24.3.1 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 planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

24.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 24 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.

24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 24 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 3

25.1 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.

25.2 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 wint het bevoegd gezag deskundig advies in;
- c. Het bepaalde artikel 25 lid 2 sub a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

25.3.1 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.

25.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 25 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 25 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.

25.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 25 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 4

26.1 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.

26.2 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 wint het bevoegd gezag deskundig advies in;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

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

26.3.1 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.

26.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 26 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.

26.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 26 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Artikel 27 Waarde - Ecologie

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

27.2 Bouwregels

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

27.3 Nadere eisen

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

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

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

27.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

27.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 27 lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

27.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 27 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals genoemd in artikel 27 lid 1 sub a niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

27.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 27 lid 4.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

Artikel 28 Waarde - Landschap 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en functieaanduiding(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de daar aanwezig landschapswaarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 1' mag niet ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en functieaanduiding(en) worden gebouwd.
- b. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. Het bepaalde onder a en b, zijn niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

28.2.2 afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 28 lid 2.1 sub a, ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en functieaanduiding(en), voor de volgende bouwwerken;
 1. Erf- of perceelafscheidings met een maximum bouwhoogte van 2 meter.
 2. Overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Uitgezonderd pergola's; deze hebben een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

28.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning met afwijking kan uitsluitend worden verleend indien:
 1. 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;
 2. de bouwwerken, erf- of perceelafscheidings ten dienste staan van de realisatie van bij dit bestemmingsplan horende inrichtingsplan, zoals aangegeven in tabel 30.1.
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder artikel 28 lid 2.3 sub a onder 1, wint het bevoegd gezag een deskundig schriftelijk advies in bij een door het college aangestelde, ter zake deskundige.
- c. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als:
 1. het onder b genoemde deskundig schriftelijk advies, een positief advies betreft, of
 2. de bouwwerken, erf- of perceelafscheidings ten dienste staan van de realisatie van bij dit bestemmingsplan horende inrichtingsplan, zoals aangegeven in tabel 30.1.

Tabel 30.1: Bij de percelen horende inrichtingsplannen, zie bijlagen bij de regels

Kanaaldijk Oost 8 & 9, Nigtevecht	Bijlage 2
Spengen 2, Kockengen	Bijlage 3
Vreelandseweg 27/27a, Loenen aan de Vecht	Bijlage 4
Klompweg 74, 74a en 76, Nigtevecht	Bijlage 5

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

28.3.1 Uitvoering zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 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 planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 25 m², met uitzondering van oppervlakteverhardingen ten behoeve van een oprit ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" en een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

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

- a. De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 28 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. de cultuurhistorische, natuur- en/of landschapswaarden worden hersteld of niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
 2. 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;
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder artikel 28 lid 3.3 sub a onder 1, wint het bevoegd gezag een deskundig schriftelijk advies in bij een door het college aangestelde, ter zake deskundige;
- c. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een vergunning als:
 1. het onder b genoemde deskundig schriftelijk advies, een positief advies betreft, of;
 2. de werken en werkzaamheden ten dienste staan van de realisatie van het bij het perceel horende inrichtingsplan, zoals aangegeven in tabel 30.1.

Tabel 30.1: Bij de percelen horende inrichtingsplannen, zie bijlagen bij de regels

Kanaaldijk Oost 8 & 9, Nigtevecht	Bijlage 2
Spengen 2, Kockengen	Bijlage 3
Vreelandseweg 27/27a, Loenen aan de Vecht	Bijlage 4
Klompweg 74, 74a en 76, Nigtevecht	Bijlage 5

Artikel 29 Waarde - Landschap 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en functieaanduiding(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de daar aanwezig landschapswaarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 2' mag niet ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en functieaanduiding(en) worden gebouwd.
- b. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. Het bepaalde onder a en b, zijn niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

29.2.2 Ontheffing van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 29 lid 2.1 sub a artikel 28 lid 2.1 sub a, ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en functieaanduiding(en), voor de volgende bouwwerken;
 1. Erf- of perceelafscheidings met een maximum bouwhoogte van 2 meter.
 2. Overige bouwwerken, geen gebouw of overkappingen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Uitgezonderd pergola's; deze hebben een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

29.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning met afwijking kan uitsluitend worden verleend indien:
 1. 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;
 2. de bouwwerken, erf- of perceelafscheidings ten dienste staan van de realisatie van bij dit bestemmingsplan horende inrichtingsplan, zoals aangegeven in tabel 31.1.
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder artikel 29 lid 2.3 sub a onder 1, wint het bevoegd gezag een deskundig schriftelijk advies in bij een door het college aangestelde, ter zake deskundige.
- c. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als:
- d.
 1. het onder b genoemde deskundig schriftelijk advies, een positief advies betreft, of
 2. de bouwwerken, erf- of perceelafscheidings ten dienste staan van de realisatie van bij dit bestemmingsplan horende inrichtingsplan, zoals aangegeven in tabel 31.1.

Tabel 31.1: Bij de percelen horende inrichtingsplannen, zie bijlagen bij de regels

Klompweg 74,74a en 76, Nigtevecht	Bijlage 5
Lutgerslaan 13, Loenen aan de Vecht	Bijlage 6

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

30.2 Bouwregels

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

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

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

30.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 30 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 het bevoegd gezag:

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

30.3.2 Uitzonderingen

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

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

30.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

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

3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 32 Algemene bouwregels

32.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

32.2 Ondergronds bouwen

Het bouwen van beneden het maaiveld gelegen ruimten is uitsluitend toegestaan onder gebouwen zoals deze ingevolge de bij de betreffende bestemming geldende bouwregels zijn toegestaan met dien verstande dat de verticale bouwdiepte niet meer dan 3,5 m mag bedragen beneden peil.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan:

- a. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met het bestemmingsplan, worden in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken:
 1. als opslagplaats van (bouw)materialen, grond, bagger, afval, puin, grind, brandstoffen, (onderdelen van) onklare machines en naar aard gelijk te stellen materialen en/of grondstoffen;
 2. als landings- of opstijgplaats voor helikopters en (ultralight)vliegtuigen;
 3. voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de auto- en motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
 4. voor het afmeren van woonschepen;
 5. voor het afmeren van recreatievaartuigen;
 6. voor het afmeren van beroepsvaartuigen en partyboten;
 7. van een woning voor meer dan één huishouding;
 8. van vrijstaande bijgebouwen en recreatiewoningen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
 9. voor bedrijvigheid als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zie bijlagen bij de regels bijlage 1;
 10. voor kamerverhuurbedrijf;
 11. voor detailhandel;
 12. voor seksinrichtingen;

13. als standplaats voor onderkomens;
 14. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen alsmede kampeerterrein;
 15. van een auto- en caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsmatige auto- en caravanstalling' voor onderhoud en reparatie van auto's en caravans.
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in het vorige lid wordt niet verstaan:
1. vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende doeleindenomschrijving(en) en/of de overige regels mag worden gebruikt;
 2. het afmeren van één recreatievaartuig van maximaal 12 m per woning en het afmeren van recreatievaartuigen waar dat ingevolge de aanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegplaatsen' is toegestaan.

33.2 Parkeren

33.2.1 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.

33.2.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 33 lid 2.1](#) 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 Karakteristiek bouwwerk

34.1.1 Vergunningplicht bij slopen en/of bouwen

- a. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist;
- b. Voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

34.1.2 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 34 lid 1.1 sub a](#) kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
 5. aanvrager dient met een schriftelijke advies van een deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder 1 tot en met 4 wordt voldaan.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34 lid 1.1 sub b kan slechts worden verleend indien het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het bouwwerk, zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft:
1. bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 3. gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers.

34.2 Voorwaardelijke verplichting

34.2.1 Overige zone - voorwaardelijke verplichting - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de jongveestal en machineberging, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2; Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

34.2.2 Overige zone - voorwaardelijke verplichting - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het vervangen van de woning, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 3; Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

34.2.3 Overige zone - voorwaardelijke verplichting - 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 3' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het vervangen, verplaatsen en vergroten van de bedrijfswoning, en het realiseren van de paardenbak binnen het bouwvlak, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 4; Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

34.2.4 Overige zone - voorwaardelijke verplichting - 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 4' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de twee nieuwe woningen en het in gebruik nemen van de twee agrarische bedrijfswoningen als grondgebonden (burger)woningen, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 5; Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

34.3 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

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

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

34.4 Milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

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

34.5 Bethunepolder

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'bethunepolder' voor de bouw van steigers de volgende regels:

- a. steigers zijn uitsluitend toegestaan indien het een open steiger betreft;
- b. de diepte van de steigers gemeten vanaf de waterkant mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van steigers mag niet meer bedragen dan 0,5 m boven het waterpeil.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 afwijken reeds mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot.

De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

35.2 Gebouwen ten behoeve van openbaar nut

Het bevoegd kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde de bouw van gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals gemaalgebouwen, nutsgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen toe te staan, mits:

- de inhoud per gebouw niet meer bedraagt dan 60 m³;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

36.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. één of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5', toekennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde bestemming, gelet op de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 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.

37.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022.