

bestemmingsplan
Zandpad 41, Maarssen
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01

Datum: 2023-07-06

Contactpersoon Buro SRO: dhr. H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR210164

Opdrachtgever: Carpentier BV

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	12
2 Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3 Groen.....	14
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 5 Water.....	17
Artikel 6 Wonen	18
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur	22
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.....	24
3 Algemene regels	26
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 10 Algemene bouwregels	26
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	27
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	28
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 15 Overgangsrecht.....	29
Artikel 16 Slotregel.....	29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Zandpad 41, Maarssen ' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zandpad 41, Maarssen' bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 Afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van zorg gehuisvest is.

1.8 Antennedrager:

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

1.9 Antenne-installatie:

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

1.10 Bebouwing:

één of meer bouwwerken.

1.11 Bebouwingspercentage:

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

1.12 Bed and breakfast:

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

1.13 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Beroep aan huis:

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

1.16 Bestaande situatie

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

1.17 Bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.18 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 Bouwen:

het plaatsen, slopen, 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.

1.20 Bouwgrens:

de grens van een bebouwbaar gebied.

1.21 Bouwlaag:

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

1.22 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 Bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 Cultuurhistorische waarde:

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

1.26 Dakkapel:

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

1.27 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.28 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.

1.29 Erfgrens:

de grens van een erf;

1.30 Gebouw:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 Houtwal:

een zone begroeid met bomen en struiken, die een breed lijnvormig element in eenheid landschap vormt.

1.34 Huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) en het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid.

1.35 Kassen:

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

1.36 Kelder:

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen.

1.37 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.

1.38 Kunstwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.39 Landschapswaarden of landschappelijke waarden:

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

1.40 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.

1.41 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.

1.42 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).

1.43 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.

1.44 Ondergeschikte functie:

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.45 Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.46 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.47 Poeren:

een ondersteuning, bedoeld om de krachten uit een bouwwerk over te dragen op de ondergrond (fundering op staal) of op de paalfundering.

1.48 Prieel:

een halfopen (tuin)huis of overdekking van een terras.

1.49 Prostitutie;

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.50 Seksinrichting:

een 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 Speelterrein:

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

1.52 Speelvoorziening:

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

1.53 Straatmeubilair:

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

1.54 Verbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.55 Verblifgebied:

gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.

1.56 Voorerf/voorerfgebied:

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

1.57 Voorgevellijn:

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.

1.58 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.

1.59 Vrijstaand:

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

1.60 Vrijstaande woning:

een woning die geheel vrij staat ten opzichte van andere bebouwing.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 Wonen:

permanent op 1 vaste plek leven.

1.65 Woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bedoeld en dient voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, niet zijnde kamerbewoning

1.66 Zijerf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand:

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

2.2 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.

2.3 Bebouwingspercentage:

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

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 Breedte van een bouwvlak:

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

2.7 Breedte van een bouwwerk:

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

2.8 Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 Diepte van een bouwwerk: (horizontaal)

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en haaks op de betreffende gevel.

2.10 Diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal)

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

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Maaiveldhoogte:

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

2.14 Ondergeschikte bouwdelen:

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

2.15 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.

2.16 Oppervlakte van een overkapping:

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

2.17 Peil:

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

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. speelvoorzieningen
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - rosarium' zijn tevens een rosarium/collectieve kas en een moes-/bloementuin toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - prieel' is tevens een prieel toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' dient de bestaande houtwal in stand te worden gehouden, behoudens ten hoogste één doorsteek per woning ten behoeve van aangrenzende woonpercelen met een maximum breedte van 5 m per doorsteek;

met de daarbij behorende:

- h. in- en uitritten;
- i. opstelplaatsen voor hulpdiensten;
- j. bluswatervoorzieningen;
- k. bruggen, dammen en duikers;
- l. kunstobjecten en straatmeubilair;
- m. voet- en fietspaden;
- n. water en watergangen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
- q. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - rosarium' gebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke maximum oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de maximum goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan resp. 3 m en 4,5 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - prieel' is één prieel toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
 2. de maximum bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten en straatmeubilair bedraagt niet meer dan 3 m;

- e. de bouwhoogte van poeren en poorten bedraagt niet meer dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 ten behoeve van parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen en stallingsruimte voor fietsen;
- c. het in stand houden van een afschermdende groenvoorzieningen met een hoogte van minimaal 3 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - groen';
- d. een bij de bestemming 'Wonen' behorend bijbehorend bouwwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen een bestaande schoorsteen en een bestaande watertoren in stand te worden gehouden;

met de daarbij horende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. opstelplaatsen voor hulpdiensten;
- i. bluswatervoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. kunstobjecten en straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. duikers en (kunst)werken;
- n. oeververbindingen (bruggen);
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
- p. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan waarvan de maximum goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan resp. 3 m en 4,5 m en met de nok in oost-westrichting.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van poeren en poorten niet meer bedraagt dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van straatlantaarns bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bestaande bouwhoogte toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. opslag van materialen en goederen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van water en waterlopen;

met de daarbij horende:

- b. bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- c. kruisende wegen en paden;
- d. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis en Bed and breakfast;
- c. het in stand houden van een afschermdende groenvoorzieningen met een hoogte van minimaal 3 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groen 1';
- d. het in stand houden van een afschermdende groenvoorzieningen met een hoogte van minimaal 2 m, over een lengte van minimaal 50% van de oostelijke erfgrans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groen 2';

met daarbij horende:

- e. overige bouwwerken;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. in- en uitritten;
- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan 1, tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt per bouwperceel niet meer dan 30 m²;
- e. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;

- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken hoger dan 3 m worden voorzien van een schuin dak, met dien verstande dat;
 - 1. de dakvoet niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de hoogte van de daknok niet meer bedraagt dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale nokhoogte [m] = (afstand daknok tot naburig erf [m] x 0,47) + 3 m;
 - 3. de nokhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e t/m g zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. t/m c. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Vergroten oppervlak bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2](#) d en e;, met dien verstande dat:

- a. het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer dan 80 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak;

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Beroep aan huis

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

- a. het gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;

- b. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 33% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- 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)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden.

6.5.2 Bed and breakfast

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

- a. het gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor een Bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 33% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- c. uit maximaal 3 kamers bestaan met maximaal 6 bedden;
- d. maximaal één gezamenlijke keuken hebben;
- e. als de woning door de hoofdgebruiker bewoond wordt;
- f. en de hoofdgebruiker aanwezig is tijdens het nachtverblijf;
- g. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- h. 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;
- i. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- j. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- k. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied;
- l. er mag geen andere horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.

6.5.3 Voorwaardelijk verplichting houtwal

Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de instandhouding van de op de verbeelding aangeduide 'houtwal', een en ander met in achtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub g.

6.5.4 Openheid

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

6.5.5 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel in volumineuze goederen;
- b. (commerciële) kamerverhuur.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

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

- a. de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen;
- b. 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;
- c. aan de omgevingsvergunning voorwaarden zijn verbonden gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht genomen is;
- c. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden;
- d. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

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

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8 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.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 8 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 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene regels

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

10.2 Bestaande afwijkende maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- b. in die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- c. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. balkons, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 m overschrijden;
- g. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;

- h. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- i. afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds;
- j. bergbezinkbassins/ dan wel andere waterstaatkundige werken ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater).

10.4 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:

- a. de verticale bouwdiepte niet meer dan 3,5 m mag bedragen beneden peil;
- b. ondergrondse bouwwerken, die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijbehorende bouwwerken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeren

11.1.1 Parkeernormen

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

11.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) indien:

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

11.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen van de notitie 'Een BuitenTuinderij', die als [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1 is bijgevoegd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Binnen de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' moet rekening worden gehouden met het standstill-principe waarbij functiewijzigingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit niet zijn toegestaan. Voor bestaande inrichtingen geldt overgangsrecht.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingen

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden overschreden.
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
 1. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 6 maanden);
 2. het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 3. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 4. de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn;
- d. 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.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijziging - overschrijding bestemmingsgrenzen

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

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'regels van het bestemmingsplan Zandpad 41, Maarssen'.