

Bestemmingsplan

# Garsten Noord

Gemeente Stichtse Vecht



3 november 2021

NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG01



# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	14
Artikel 4	Bedrijf	20
Artikel 5	Groen	24
Artikel 6	Natuur	25
Artikel 7	Recreatie	26
Artikel 8	Sport - Tennis	27
Artikel 9	Tuin	28
Artikel 10	Tuin - Landschapswaarden 1	29
Artikel 11	Tuin - Landschapswaarden 2	30
Artikel 12	Verkeer	31
Artikel 13	Water	32
Artikel 14	Wonen - 1	34
Artikel 15	Wonen - 2	37
Artikel 16	Wonen - 3	40
Artikel 17	Wonen - 4	42
Artikel 18	Waarde - Archeologie 1	45
Artikel 19	Waarde - Archeologie 2	48
Artikel 20	Waarde - Archeologie 3	51
Artikel 21	Waterstaat - Waterkering	54
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>55</b>
Artikel 22	Anti-dubbelregel	55
Artikel 23	Algemene bouwregels	56
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 25	Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 27	Algemene wijzigingsregels	61
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>62</b>
Artikel 28	Overgangsrecht	62
Artikel 29	Slotregel	63

## Bijlage

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan 'Garsten Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht;

### 1.2 *Bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 *Aanbouw*

Een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een toevoeging van een ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

### 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 *Aan huis verbonden bedrijf*

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort;

### 1.7 *Aan huis verbonden beroep*

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;  
Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

### 1.8 *Aanlegsteiger*

En steiger voor het aanleggen van recreatievaartuigen.

### 1.9 *Achtergevel*

De gevel van een (bedrijfs)woning die evenwijdig loopt aan de voorgevel;

### 1.10 *Achtergevelrooilijn*

De denkbeeldige lijn die loopt in het verlengde van de achtergevel van een (bedrijfs)woning;

- 1.11 Afhankelijke woonruimte**  
Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;
- 1.12 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;
- 1.13 Archeologische waarde**  
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden;
- 1.14 Archeologisch onderzoek**  
Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.3);
- 1.15 Bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.16 Bedrijf**  
Onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;
- 1.17 Bedrijfswoning**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die verbonden is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf;
- 1.18 Bedrijventerrein**  
Cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in een bestemmingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein;
- 1.19 Beeldkwaliteit**  
Alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden);
- 1.20 Beeldkwaliteitsplan Garsten Noord**  
Beeldkwaliteitsplan zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht op 20 november 2012;
- 1.21 Bestaand (in relatie tot bebouwing)**  
Een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding 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 inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

- 1.22 Bestaand (in relatie tot gebruik)**  
Het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- 1.23 Bestemmingsgrens**  
De grens van een bestemmingsvlak;
- 1.24 Bestemmingsvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.25 Betonwarenfabriek**  
Betonwarenfabriek gericht op het produceren van betonproducten, daaronder begrepen opslag van o.a. mallen en assemblagewerkzaamheden voor betonproductiemachines, waarbij als ondergeschikte activiteit scholings- en verkoopactiviteiten zijn toegestaan en als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 5.2);
- 1.26 Bevi-inrichtingen**  
Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.27 Bijbehorend bouwwerk**  
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.28 Bijgebouw**  
Een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.29 Bouwen**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.30 Bouwgrens**  
De grens van een bouwvlak;
- 1.31 Bouwlaag**  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, gelegen boven peil;
- 1.32 Bouwperceel**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.33 Bouwperceelgrens**  
De grens van een bouwperceel;
- 1.34 Bouwvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- 1.35 *Bouwwerk***  
Elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.36 *Carport***  
Staanplaats, stalling voor een auto onder een vrijstaand dak (zonder wanden) of afdak aan de woning;
- 1.37 *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;
- 1.38 *Detailhandel***  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.39 *Erf***  
Een al dan niet bebouwd bouwperceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
- 1.40 *Erfbebouwing***  
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;
- 1.41 *Gebouw***  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.42 *Geluidsgevoelig object***  
Woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.43 *Geluidgevoelig terrein***  
Geluidgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.44 *Gestapelde woningen***  
Een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;
- 1.45 *Getoogde kap***  
Een dakvorm bestaande uit een boogvormige kap;
- 1.46 *Gezoneerd industrieterrein***  
Terrein als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder, waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van



inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

**1.47 Grondgebonden veehouderij**

Agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van structureel bij het bedrijf behorende gronden;

**1.48 Hoofdgebouw**

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

**1.49 Horeca**

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.50 Huishouden**

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;

**1.51 Kampeermiddelen**

Niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.52 Kantoor**

Een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

**1.53 Kap**

Een constructie van dakvlakken die samenkomen in een nok;

**1.54 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;

**1.55 Kelder**

Een bijzondere bouwlaag waarvan de bovenkant onder het peil is gelegen;

- 1.56 Kunstwerk**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden;
- 1.57 Logies**  
Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;
- 1.58 Logies arbeidsmigranten**  
Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) van tijdelijke arbeidsmigranten, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en/of gezamenlijk de huishouding doen. Uit de indeling van moet blijken dat het niet om zelfstandige bewoning gaat. De individuele kamers beschikken gelet hierop niet over een zelfstandige keuken of sanitair;
- 1.59 Mansardekap**  
Een dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak of schilddak steiler is dan het bovenste deel;
- 1.60 Mantelzorg**  
Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- 1.61 Meerpaal:**  
Een paal, in het water of op de wal, waaraan de (meer)touwen van recreatievaartuigen bij het aanleggen worden vastgelegd;
- 1.62 Metaalrecycling- en (de)montagebedrijf**  
Bedrijf gericht op de (de)montage, opslag en recyclen van hoofdzakelijk metalen onderdelen en installaties van een gebouw;
- 1.63 Nok**  
Het snijpunt van twee hellende vlakken;
- 1.64 Ondergeschikte detailhandel**  
Aan de hoofdbestemming ondergeschikte en ondersteunende detailhandel, welke uitsluitend bestaat uit ter plaatse vervaardigde goederen;
- 1.65 Ondergeschikte horeca**  
Aan de hoofdbestemming ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en er een, al dan niet vrij-toegankelijke, sanitaire ruimte aanwezig is;
- 1.66 Onderkomen**  
Een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

- 1.67 Overkapping**  
Een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk, omsloten door maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder niet begrepen een carport;
- 1.68 Parkeerkelder**  
Bouwwerk, hoofdzakelijk bedoeld voor parkeren, waarvan het merendeel onder de grond is gelegen;
- 1.69 Recreatievaartuig**  
Vaartuig, uitsluitend bedoeld en geschikt voor recreatieve doeleinden, dat wil zeggen varen op water;
- 1.70 Recreatiewoning**  
Een permanent aanwezig recreatieverblijf, bedoeld voor niet-permanente bewoning ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik;
- 1.71 Schildkap**  
Een kap met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee trapeziumvormige aan de lange zijden;
- 1.72 Seksinrichting**  
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
  - een seksbioscoop of sekstheater;
  - een seksautomatenhal;
  - een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;
- 1.73 Staat van bedrijfsactiviteiten**  
Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.74 Straatmeubilair**  
Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, prullenbakken, speeltoestellen en reclameobjecten, alsmede telefoocellen,abri's;
- 1.75 Uitbouw**  
Een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van een hoofdgebouw;

- 1.76 Verblijfsmiddelen**  
Voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voeren vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde;
- 1.77 Voorgevel**  
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
- 1.78 Voorgevelrooilijn**  
Denkbeeldige lijn die loopt in het verlengde van de voorgevel van de voorste bebouwing van een perceel, gezien vanaf de weg;
- 1.79 Voorzieningen van algemeen nut**  
Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- 1.80 Vrijstaande woning**  
Een woning die geheel vrij staat ten opzichte van andere bebouwing;
- 1.81 Vuurwerkbedrijven**  
Inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumenten-vuurwerk aanwezig is;
- 1.82 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;
- 1.83 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;
- 1.84 Woning**  
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 1.85 Wonen op een bedrijventerrein:**  
Aangewezen gebied bestemd voor wonen als bedoeld in artikel 17, waar ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan verhoogde geluidnormen gelden ingevolge artikel 2.17 lid 3 in de zin van het Activiteitenbesluit;
- 1.86 Woonark**  
Een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig die feitelijk niet geschikt is om mee te varen;

**1.87 Woonboot**

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:

- woonark;
- woonschip;
- woonvaartuig.

**1.88 Woonschip**

Een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een schip, met een (grotendeels) authentiek karakter;

**1.89 Woonvaartuig**

Een woonboot met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met een gehele of gedeeltelijke opbouw;

**1.90 Zadelkap**

Dak met twee dakschilden die aan de bovenzijde bij de nok samenkomen.

## 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 De 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 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;

### **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 bouwperceel:**

Tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn;

### **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:**

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

### **2.10 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;

### **2.11 Horizontale diepte van een gebouw:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

**2.12 Inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

**2.13 Insteek van watergangen:**

Vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld;

**2.14 Oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.15 Oppervlakte van een overkapping:**

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

**2.16 Peil:**

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld zoals aanwezig tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld zoals aanwezig tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- d indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- e voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- dan wel bruggenhoofd.

**2.17 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;

**2.18 Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:**

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

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
- d extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende erven, bouwwerken, groenvoorzieningen en water, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 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.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen, met dien verstande dat:

- a overschrijden van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b 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;
- c de overschrijding van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- d de bestaande en beoogde landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetast;
- e het bevoegd gezag, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies inwint bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder d wordt voldaan;
- f het bevoegd gezag, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies inwint bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a en b wordt voldaan.

##### 3.3.2 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met kuilvoerplaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 3.3.3 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

- a 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;
- b de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- d het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);
- e de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- f de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m<sup>1</sup> moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m<sup>1</sup> bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
- g er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
- h de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
- i de bestaande en beoogde landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende regels:

- a het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan;
- b buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik en hoger dan 4 m is niet toegestaan;
- c 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 m<sup>2</sup>, horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;
- d het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

- a het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in de leden 3.1 en 3.4 ten behoeve van nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1, 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;
  - 3 de nevenfuncties binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden, waarbij buiten-activiteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;

- 4 de nevenfuncties maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 3.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak bedraagt;
- 5 omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- 6 de bestaande en beoogde landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;
- 7 de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- 8 parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- 9 het uitoefenen van de nevenfunctie door visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig mag aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken

<b>nevenfunctie</b>	<b>maximaal toegestane aantal m<sup>2</sup> onbebouwd/bebouwde grond</b>	<b>locatie</b>
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpensioen, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	bebouwd: 150 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte	bebouwd: 200 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
dagrecreatieve voorzieningen zoals kano-, roeiboot- of fietsenverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m <sup>2</sup> onbebouwd: 100 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een thee-tuin, ijs-/snackverkooppunt, ter-	(on)bebouwd: 100 m <sup>2</sup>	binnen en aangrenzend aan bouwvlak

ras		
kleinschalig kamperen*	bebouwd: 100 m <sup>2</sup> onbebouwd: 1500 m <sup>2</sup>	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m <sup>2</sup> onbebouwd: 800 m <sup>2</sup>	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinderboerderij, verpleegvoorziening, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast", recreatie-appartementen, pension, kampeerboerderij	bebouwd: 500 m <sup>2</sup>	binnen bouwvlak
tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders	bebouwd: 150 m <sup>2</sup>	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 15 per agrarisch bouwvlak/bedrijf;
  - de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);
  - de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m<sup>1</sup>;
  - 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.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.6.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

- 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 verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 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 groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - 5 aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.
- 3.6.2 Uitzonderingen  
Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a binnen het bouwvlak plaatsvinden;
  - b normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
  - c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- 3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning  
De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- 3.6.4 Advies  
Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in lid 3.6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- 3.7.1 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 waarom 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 en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;
    - 5 bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 ha; 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 significante negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
    - 7 het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitsparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;
    - 8 burgemeester en wethouders, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies inwinnen bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan;

- 9 burgemeester en wethouders, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies inwinnen bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan.

## Artikel 4 **Bedrijf**

### 4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van detailhandel (ondergeschikte detailhandel is wel toegestaan);
  - b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek': tevens een betonwarenfabriek voor zover voorkomend in categorie 5.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten inclusief opslag en stalling ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, waarbij in de avond- (19.00-23.00) en nachtperiode (23.00-7.00) geen productieprocessen plaats mogen vinden en vrachtverkeer van en naar de betonfabriek slechts via de Oostkanaaldijk mag aan- en afrijden;
  - c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gezoneerd bedrijventerrein' tevens voor een gezoneerd industrieterrein;
  - d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage en recyclingsbedrijf' tevens voor een metaalrecycling en demontagebedrijf voor zover voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - container opslag' tevens maximaal 12 keer per jaar een container op de inrit tijdens de dagperiode mag worden geplaatst ten behoeve van het bedrijf; de container mag maximaal een dag blijven staan; en waarbij het wisselen van containers uitsluitend is toegestaan op het middendeel/zuidelijk deel van het buitenterrein;
  - e uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - logies' zijn ten behoeve van de bij het betreffende bedrijf behorende gronden tevens bestemd voor logies ten behoeve van maximaal 13 arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het bij het bedrijf als bedoeld in sub b, uitsluitend ter plaatse van de tweede bouwlaag van het kantoorgebouw;
  - f uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
  - g uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning en logies' een bedrijfswoning en logies, ten behoeve van maximaal 6 arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het ter plaatse van de aanduiding aanwezige bedrijf;
  - h ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' tevens een geluidsscherm;
  - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - j nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, manoeuvreerruimte, parkeervoorzieningen ten behoeve van het bedrijf, perceelsontsluitingen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

### 4.2 **Bouwregels**

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b in afwijking van sub a mogen buiten het bouwvlak silo's worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - silo', waarbij maximaal zes silo's zijn toegestaan;
- c een bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zwevend' is een zwevende uitbouw bij de eerste verdieping van het aangrenzende gebouw toegestaan, waarbij de begane grond niet bebouwd mag worden;

- e een bedrijfswoning dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 600 m<sup>3</sup>;
- g ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- respectievelijk bouwhoogte toegestaan;
- h voor alle gebouwen is een kap verplicht met een dakhelling van:
  - 1 5<sup>0</sup> en 25<sup>0</sup> voor bedrijfsgebouwen met een goothoogte groter dan 3 m;
  - 2 25<sup>0</sup> en 45<sup>0</sup> voor bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 3 m of minder;
  - 3 25<sup>0</sup> en 65<sup>0</sup> voor bedrijfswoningen;
- i In afwijking van sub i is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mallenopslag' is een plat afgedekte kap toegestaan;

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij bedrijfswoning

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

- a aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedragen en 3 meter voor zover vrijstaand;
- d de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

	bouwhoogte
Erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn ten behoeve van de bedrijfswoning	1 m
Erf- en terreinafscheidings elders	2 m
Lichtmasten	9 m
Vlaggenmasten	6 m
Antennemasten	25 m
Silo's	12 m
Transportband	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5 m

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### 4.4.1 Parkeerplaatsen

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mag slechts worden gebouwd indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort ("parkeernorm"). Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

##### 4.4.2 Parkeernorm

Voor het bepalen van de parkeernorm als bedoeld in lid 4.4.1 wordt gebruikt gemaakt van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, 2012. In afwijking hiervan geldt dat op de gronden als bedoeld lid 4.1 onder b minimaal 24 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

##### 4.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden als bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a 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, met uitzondering van een betonfabriek;
- b risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijn niet toegestaan;
- c vuurwerkbedrijven;
- d buitenopslag vóór de voorgevelrooilijn langs de Vreelandseweg is niet toegestaan;
- e andere opslag dan ten behoeve van het betreffende bedrijf, is niet toegestaan;
- f op het buitenterrein mogen geen materialen direct vanuit een container worden gestort;
- g de gronden met een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' mogen slechts als zodanig in gebruik zijn en worden genomen, indien bij elke woning binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

##### 4.4.4 Voorwaardelijke verplichting

- a de gronden als bedoeld in lid 4.1 sub b mogen slechts gebruikt worden conform de bestemming indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - beplantingsstrook' op de bestemming 'Groen' (artikel 5) maskerende beplanting in de vorm van streekeigen struiken, bomen en andere hoogopgaande beplanting is aangelegd en in stand gehouden, zodanig dat de bebouwing op de gronden als bedoeld in lid 4.1 onder b (nagenoeg) aan het zicht zijn onttrokken met uitzondering van het zicht vanaf de openbare weg; vanaf hier mogen de gebouwen wel zichtbaar zijn;
- b de gronden als bedoeld in lid 4.1 sub b mogen slechts gebruikt worden conform de bestemming indien een in pandige compressor bij de loslocatie nabij de Vreelandseweg geplaatst is en blijft waardoor de cementwagen niet meer met de eigen blower hoeft te lossen;

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### 4.5.1 Ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:



- a het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

#### 4.5.2 Afwijking parkeren

Van het bepaalde in lid 4.4.1 mag worden afgeweken indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### **4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### 4.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

#### 4.6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b 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;
- c het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college is bevoegd de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage en recyclingsbedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 4', onder in elk geval de volgende voorwaarden:

- a aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b aangetoond is dat er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor het gebruik van omliggende percelen.
- c de bedrijfsfunctie definitief en blijvend is gestopt.
- d de bouwmogelijkheden beperkt blijven tot de bestaande bouwvlakken.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- c voorzieningen van algemeen nut;  
met daaraan ondergeschikt:
- d kunstobjecten en straatmeubilair;  
met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de goothoogte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,5 m.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b overkappingen zijn niet toegestaan;
- c in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 9 m bedragen.

## Artikel 6 **Natuur**

### 6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b groenvoorzieningen en water;
- c ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- d extensief recreatief medegebruik;
- e overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen, zoals informatiepanelen.

### 6.2 **Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m.

### 6.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 6.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden 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 grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

#### 6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 6.3.1 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;
- c betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

#### 6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals genoemd in lid 6.1 onder a niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### 6.3.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in lid 6.3.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

## **Artikel 7 Recreatie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal twee recreatiewoningen;
  - b water- en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met de daarbij behorende erven, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Recreatiewoningen met bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de maximale inhoud van een recreatiewoning bedraagt 200 m<sup>3</sup>;
- b de maximale goothoogte van een recreatiewoning bedraagt 3 m;
- c de maximale oppervlakte van een bijgebouw bedraagt 9 m<sup>2</sup>;
- d per recreatiewoning is maximaal één bijgebouw toegestaan;
- e de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 3 m.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

- a terreinafscheidings zijn toegestaan overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 m.

## Artikel 8 Sport - Tennis

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Tennis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de beoefening van de tennissport;
  - b ondergeschikte horeca zoals een sportkantine;
- met de daarbij behorende wegen, voet en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, overige functioneel met de bestemming 'Sport - Tennis' verbonden voorzieningen, waaronder in ieder geval kleedruimtes, tennisbanen, bergingen, tribunes, lichtmasten en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 20 m;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 9 Tuin**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b parkeren;
- c in- en uitritten;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde.

### **9.2 Bouwregels**

#### 9.2.1 Gebouwen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal:

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

## **Artikel 10 Tuin - Landschapswaarden 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - Landschapswaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met landschapswaarden in de vorm van openheid, in- en uitritten en insteekhavens waarbij een inrichting als erf als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is toegestaan.

### **10.2 Bouwregels**

Bouwwerken zijn niet toegestaan met uitzondering van hekwerken tot maximaal 1 m, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw.

## **Artikel 11 Tuin - Landschapswaarden 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - Landschapswaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met landschapswaarden in de vorm van openheid en insteekhavens waarbij een inrichting als erf als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is toegestaan.

met uitzondering van een inrit (hellingsbaan) naar een ondergrondse parkeergarage alsook parkeervoorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

Bouwwerken zijn niet toegestaan met uitzondering van een inrit (hellingbaan) naar een ondergrondse parkeergarage en met uitzondering van hekwerken tot maximaal 1 m, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw.

De bouwhoogte van een inrit (hellingbaan) bedraagt maximaal 1 m boven maaiveld en maximaal 3 m beneden maaiveld; de oppervlakte bedraagt maximaal 125 m<sup>2</sup> per hellingbaan.



## Artikel 12 Verkeer

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie waarbij het bestaande profiel niet mag wijzigen;
- b voet- en rijwielpaden;
- c groenvoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen;
- f straatmeubilair;
- g kunstwerken;
- h een natuurverbinding en natuur ter plaatse van de aanduiding 'natuur'; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a mogen lichtmasten worden gebouwd met een hoogte van niet meer dan 9 m;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a mogen kunstwerken, zoals bruggen, tunnels en viaducten, worden gebouwd met een hoogte van niet meer dan 6 m;
- d in afwijking van het bepaalde onder sub a is ter plaatse van de aanduiding 'natuur' een natuurverbinding toegestaan, waarbij de hoogte maximaal 4 m bedraagt.

## Artikel 13 Water

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

#### 13.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
- b waterberging;
- c waterlopen;
- d scheepvaart;
- e het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van aanwezige of potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde waaronder sluizen, bruggen, dammen, oeverbeschoeiingen, meerpalen, aanlegsteigers en/of duikers.

#### 13.1.2 Recreatievaartuigen

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.1.1 zijn recreatievaartuigen toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a situering uitsluitend aan de oever van een tuin en/of erf van een woning aan de Vecht, voor zover voorzien van de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' en voor deze grenzen aan de bestemming 'Water';
- b het maximale aantal recreatievaartuigen per woning bedraagt 1;
- c de maximale lengte per recreatievaartuig bedraagt 12 m.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals sluizen, stuwen, duikers en beschoeiingen, voldoen aan de volgende kenmerken:
  - 1 de bouwhoogte van beschoeiingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  - 2 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b in afwijking van het bepaalde in sub a dienen meerpalen te voldoen aan de volgende kenmerken:
  - 1 maximaal twee meerpalen per aanlegsteiger
  - 2 maximale doorsnede per meerpaal 0,20 m;
  - 3 maximale bouwhoogte boven de waterlijn 1 m;
  - 4 situering maximaal 4,2 m uit de oever.
- c in aanvulling op en in afwijking van sub a en b voldoen aanlegsteigers aan de volgende kenmerken:
  - 1 de aanlegsteiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
  - 2 de breedte bedraagt maximaal 6 m;
  - 3 de diepte bedraagt maximaal 1,2 m;
  - 4 de bouwhoogte de hoogte van het streefpeil niet overschrijdt, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn;
  - 5 er is maximaal één aanlegsteiger per woning toegestaan;
  - 6 aanlegsteigers mogen de ecologische waarde van de ecologische verbindingzone niet onevenredig aantasten;
  - 7 de aanlegsteiger wordt evenwijdig aan de oever gerealiseerd;

8 aanlegsteigers zijn niet toegestaan in het Amsterdam-Rijnkanaal.

**13.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van de gronden als bedoeld in lid 13.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik ten behoeve van het plaatsen van Boatsavers;
- b verkoop van motorbrandstoffen;
- c het plaatsen van woonboten;
- d het gebruik ten behoeve van aanlegsteigers in het Amsterdam-Rijnkanaal.

**13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

13.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning, binnen de gronden op de kaart aangewezen met de bestemming 'Water' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a het wijzigen van het profiel van sloten en de wateroppervlakte dan wel het graven of dempen hiervan;
- b het ontgronden, bodem verlagen, afgraven of ophogen;
- c het wijzigen van het profiel van de oever.

13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 onder a 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.

13.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden de waterhuishoudkundige en/of landschappelijke waarden of de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

13.4.4 Advies

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 na schriftelijk advies van het hoogheemraadschap of een andere deskundige inzake de te beschermen belangen.

## Artikel 14 **Wonen - 1**

### 14.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b beroep en bedrijf aan huis;
- c tuinen en erven;
- d water en voorzieningen voor de waterhouding;
- e nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 14.2 **Bouwregels**

#### 14.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 14.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;
- c aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- d horizontale diepte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;
- e aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- f aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;
- g de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,30 m;
- h de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- i de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- j de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,30 m bedragen;
- k gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt;
- l In afwijking van het bepaalde onder j mogen de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' geheel worden gebouwd met bijgebouwen.

- 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde  
Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
  - b de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **14.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **14.4.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven**

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

- a de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit mag niet groter zijn dan 33% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, een kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  - 1 het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein dient plaats te vinden;
  - 2 behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- f het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- g het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied;

##### **14.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4.1 onder b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>, mits in de omgeving van de

desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteiten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op eigen terrein dient plaats te vinden.

## Artikel 15 **Wonen - 2**

### 15.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
  - b beroep en bedrijf aan huis;
  - c tuinen en erven;
  - d water en voorzieningen voor de waterhouding;
  - e nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 15.2 **Bouwregels**

#### 15.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b per bouwvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
- c de woning bevindt zich op ten minste 1.6 m van de rand van de Vreelandseweg;
- d de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 7 respectievelijk 10 m;
- e de oppervlakte bedraagt maximaal 98 m<sup>2</sup> per woning (exclusief aan- en uitbouwen);
- f de woning heeft een kap van ten minste 30 graden;
- g de woning heeft een zadeldak, schilddak, mansardekap of getoogde kap;
- h de kaprichting is loodrecht op de straat.

#### 15.2.2 Aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;
- c aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- d horizontale diepte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;
- e aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- f aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;
- g de goothoogte van aan- en uitbouwen, en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,30 m met een maximum van 3 m;
- h de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- i de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- j de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,30 m bedragen;
- k gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt.

- 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde  
Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
  - b de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **15.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **15.4.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven**

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

- a de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit mag niet groter zijn dan 33% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbouw, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, een kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  - 1 het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein dient plaats te vinden;
  - 2 behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- f het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- g het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

#### **15.4.2 Strijdig gebruik**

De gronden als bedoeld in lid 15.1 onder a mogen slechts als zodanig in gebruik zijn en worden genomen, indien:



- a bij elke vrijstaande woning op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- b een doorzicht vanaf de Vreelandseweg op de Vecht aanwezig is.

**15.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4.1 onder b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>, mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteiten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op eigen terrein dient plaats te vinden.

**15.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

**15.6.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Wonen - 2' 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, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren en ophogen van gronden.

## Artikel 16 **Wonen - 3**

### 16.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, waarbij per bouwvlak maximaal 10 woningen zijn toegestaan;
  - b beroep en bedrijf aan huis;
  - c tuinen en erven;
  - d water en voorzieningen voor de waterhouding;
  - e nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 16.2 **Bouwregels**

#### 16.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de goot- respectievelijk bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c het hoofdgebouw heeft een kap van ten minste 30 graden, gezien vanaf het openbaar gebied en mag vervolgens daarboven plat afgedekt worden.

#### 16.2.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen ten behoeve van een parkeerkelder is toegestaan.

### 16.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 16.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 16.4.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

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

- a de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit mag niet groter zijn dan 33% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, een kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:

- 1 het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein dient plaats te vinden;
  - 2 behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- f het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- g het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

#### 16.4.2 Strijdig gebruik

De gronden als bedoeld in lid 16.1 mogen slechts als zodanig in gebruik zijn en worden genomen, indien:

- a per appartement op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn.
- b binnen het plangebied aan de Vechtoever over een lengte van ca. 15 m een openbare oever aanwezig is;
- c te dempen oppervlaktewater 1-op-1 binnen hetzelfde peilvak is gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater.

## Artikel 17 **Wonen - 4**

### 17.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen op een bedrijventerrein als bedoeld in artikel 1.84, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
  - b behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, waaronder tevens begrepen ensemblewaarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
  - c beroep en bedrijf aan huis;
  - d tuinen en erven;
  - e water en voorzieningen voor de waterhouding;
  - f nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 17.2 **Bouwregels**

#### 17.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;
- c aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- d horizontale diepte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;
- e aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- f aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;
- g de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,30 m;
- h de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- i de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- j de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,30m bedragen;

- k gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt;
  - l In afwijking van het bepaalde onder j mogen de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' geheel worden gebouwd met bijgebouwen.
- 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
  - b de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 17.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 17.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 17.4.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

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

- a de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit mag niet groter zijn dan 33% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, een kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  - 1 het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein dient plaats te vinden;
  - 2 behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- f het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- g het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

h de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied;

17.4.2 Strijdig gebruik

De gronden met een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' mogen slechts als zodanig in gebruik zijn en worden genomen, indien bij elke woning binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

**17.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.4.1 onder b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>, mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteiten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op eigen terrein dient plaats te vinden.

**17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

17.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

17.6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b 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;
- c het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

## Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 18.2 Bouwregels

- a op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in lid 18.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
  - 3 bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
  - 4 één of meer gebouwen of bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte ten hoogste 500 m<sup>2</sup> is.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

- 18.3.1 Ten behoeve van andere bouwwerkzaamheden dan bedoeld in lid 18.2
- a in afwijking van het bepaalde in lid 18.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden 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:
    - 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 van die waarden;
    - 3 er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
  - b aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:
    - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - 3 de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  - c het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 18.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

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

### 18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c indien zij een diepte of oppervlakte beslaan van het bepaalde in lid 18.2 onder b sub 3 resp. 4;
- d in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  - 1 is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  - 2 is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

### 18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a in afwijking van het bepaalde in lid 18.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid 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 lid 18.4.2 sub c.
- c Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in lid 18.4.1 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. Lid 18.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### 18.4.4 Voorwaarden bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

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

#### 18.4.5 Advies

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

### **18.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' de verbeelding en 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 daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 19.2 Bouwregels

- a op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in lid 19.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
  - 3 bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
  - 4 één of meer gebouwen of bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte ten hoogstens 1.000 m<sup>2</sup> is.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Ten behoeve van andere bouwwerkzaamheden dan bedoeld in lid 19.2

- a in afwijking van het bepaalde in lid 19.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden 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:
  - 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 van die waarden;
  - 3 er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3 de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

**19.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

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

**19.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 19.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c indien zij een diepte of oppervlakte beslaan van het bepaalde in lid 19.2 onder b sub 3 resp. sub 4;
- d in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  - 1 is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  - 2 is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

**19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a in afwijking van het bepaalde in lid 19.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid 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 lid 19.4.2 sub c.
- c het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in lid 19.4.1 en/of het bepaalde onder a. Het gevoegd 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. Lid 19.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### 19.4.4 Voorwaarden bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

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

#### 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 2' de verbeelding en 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 daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 20 **Waarde - Archeologie 3**

### 20.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

### 20.2 **Bouwregels**

- a op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in lid 20.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
  - 3 bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
  - 4 één of meer gebouwen of bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte ten hoogstens 10.000 m<sup>2</sup> is.

### 20.3 **Afwijken van de bouwregels**

Ten behoeve van andere bouwwerkzaamheden dan bedoeld in lid 20.2:

- a in afwijking van het bepaalde in lid 20.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden 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:
  - 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 van die waarden;
  - 3 er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3 de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 20.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

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

### 20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c indien zij een diepte of oppervlakte beslaan van het bepaalde in lid 20.2 onder b sub 3 resp. sub 4;
- d in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  - 1 is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  - 2 is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

### 20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a in afwijking van het bepaalde in lid 20.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid 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 lid 20.4.2 sub c;
- c het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in lid 20.4.1 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. Lid 20.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### 20.4.4 Voorwaarden bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

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

#### 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 3' de verbeelding en 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 daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 21 **Waterstaat - Waterkering**

### 21.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals dijken, duikers, keerwanden en merktekens.

### 21.2 **Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen in deze regels mogen uitsluitend ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemmingsomschrijving bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

### 21.3 **Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

### 21.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 21.4.1 **Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### 21.4.2 **Verlening**

De in lid 21.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

#### 21.4.3 **Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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.



### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 22 Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 23 **Algemene bouwregels**

### **23.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b in afwijking van sub a zijn ter plaatse van de bestemming 'Tuin - Landschapswaarden 1 en 2' zoals bedoeld in artikel 10 en 11 hellingbanen en ondergrondse parkeergarages toegestaan;
- c de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil.

### **23.2 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, balkons, entreeportalen, veranda's, koekoeken en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

### **23.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### 23.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wro en/of de Wabo op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 23.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wro en/of de Wabo op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 23.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 23.3.1 en 23.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 24 **Algemene gebruiksregels**

### 24.1 **Strijdig gebruik**

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- a het (laten) gebruiken als ligplaats voor woonschepen;
- b het (laten) gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeven van (zelfstandige) bewoning;
- c het op onbebouwde gronden opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan met uitzondering van de gronden als bedoeld onder lid 4.1;
- d het op onbebouwde gronden opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan met uitzondering van de gronden als bedoeld onder lid 4.1;
- e het op onbebouwde gronden opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen met uitzondering van de gronden als bedoeld onder lid 4.1;
- f het op onbebouwde gronden overslaan van metaal, puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen met dien verstande dat dit verbod niet geldt ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage- en recyclingsbedrijf';
- g het (laten) gebruiken als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen alsmede kampeerterrein met uitzondering van recreatiewoningen op gronden met de bestemming 'Recreatie';
- h het (laten)gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- i het bedrijfsmatig (laten) verkopen of ten verkoop (laten) aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
- j het gebruik als Bevi-inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- k activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 waarbij de drempelwaarden als vermeld in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden;
- l het verkopen van motorbrandstof.

### 24.2 **Uitzondering**

Tot een strijdig gebruik wordt niet gerekend:

- a het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
- b het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

### 24.3 **Parkeren**

#### 24.3.1 Norm

Binnen het plan moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, en/of gelegen in openbaar of semi-openbaar toegankelijk gebied binnen redelijke afstand van het gebouw, met dien verstande dat:

- a als redelijke afstand maximaal 150 meter vanaf de toegang van de bebouwing wordt gehanteerd;

- b als in voldoende mate wordt gehanteerd dat minimaal voorzien moet worden in het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernota;
- c voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, en/of gelegen binnen redelijke afstand van het gebouw [waarbij als redelijke afstand maximaal 150 meter vanaf de toegang van de bebouwing wordt gehanteerd];
- d de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt bij 0,5 en boven 0,5 naar boven op een geheel getal afgerond en onder 0,5 naar beneden op een geheel getal afgerond;
- e bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen op het onbebouwde terrein dat bij dat een woning behoort, wordt achter elkaar parkeren in gelijk mate meegewogen in de berekening als naast elkaar parkeren;
- f bij de berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden parkeerplaatsen die reeds aan een eerdere ontwikkeling zijn toeberekend, buiten beschouwing gelaten;
- g bij publieke voorzieningen moet minimaal 5% van de parkeerplaatsen algemene gehandicapten parkeerplaatsen zijn. Deze parkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw liggen, op een afstand van maximaal 100 meter;
- h bij openbare parkeerterreinen moet per 50 gewone parkeerplaatsen minimaal één voor gehandicapten aangepaste parkeerplaats zijn.

#### 24.3.2 Afwijking parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3.1 indien in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar zijn of kunnen worden gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en er in de openbare ruimte op redelijke afstand van het gebouw niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, indien dit niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

## **Artikel 25 Algemene aanduidingsregels**

### **25.1 geluidzone - industrie**

#### 25.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai op geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

#### 25.1.2 Bouwregels

- a in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd;
- b in afwijking van sub a zijn nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen toegestaan voor zover deze voldoen aan de waarde (dB[A]) als bedoeld in artikel 44 van de Wet geluidhinder.

#### 25.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1.2 en worden toegestaan dat nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale geluidbelasting.

#### 25.1.4 Specifieke gebruiksregels

- a tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor geluidgevoelige terreinen;
- b in afwijking van sub a is een gebruik van gronden voor geluidgevoelige terreinen toegestaan voor zover deze voldoen aan de waarde (dB[A]) als bedoeld in artikel 44 van de Wet geluidhinder.

#### 25.1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1.4 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt voor geluidgevoelige terreinen, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale geluidbelasting.

#### 25.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat, nadat zich op de gronden als bedoeld in lid 4.1 sub b een bedrijf heeft gevestigd, voorkomende in de in de toegestane milieucategorieën 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, de in sub a genoemde aanduiding met bijbehorende zonegrens wordt geëlimineerd.

## **Artikel 26 Algemene afwijkingsregels**

### **26.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
- b de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

### **26.2 Afwegingskader**

Een in lid 26.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de milieusituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e de sociale veiligheid;
- f de externe veiligheid.

## **Artikel 27 Algemene wijzigingsregels**

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

- a het verschuiven 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. De verschuiving mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b het verschuiven van bestemmingsgrenzen waardoor het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate kan worden aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De verschuiven mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 28 Overgangsrecht

#### **28.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### 28.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 28.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 28.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 28.1.1 met maximaal 10%.

##### 28.1.3 Uitzondering

Lid 28.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **28.2 Overgangsrecht gebruik**

##### 28.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 28.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.2.1, 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.

##### 28.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 28.2.4 Uitzondering

Lid 28.2.1 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 29 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Garsten Noord.