

bestemmingsplan
Landelijk Gebied West, 1e
herziening
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw
+
ruimtelijke
+
ordening

stedenbouw +
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+
ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BP|gwest1hrzLGB-OW01

Datum: 7 december 2015

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van den Oetelaar

Kenmerk Buro SRO: SR150042

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

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

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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Administratieve bepaling.....	8
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	8
Artikel 5 Algemene wijzigingsregels.....	9
Artikel 6 Bedrijf	9
Artikel 7 Natuur.....	10
Artikel 8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.....	10
Artikel 9 Wonen	10
Artikel 10 Leiding - Water	11
3 Overgangs- en slotregels.....	13
Artikel 11 Overgangsrecht.....	13
Artikel 12 Slotregel.....	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan Landelijk Gebied West, 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPIgwest1hrzLGB-OW01 van de Gemeente Stichtse Vecht.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

vigerend bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht op 30 september 2014.

extensief recreatief medegebruik:

vormen van openluchtrecreatie met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid en waarbij in het algemeen het verlangen naar rust en ruimte voorop staat;

peil:

aan artikel 1 onder bw. wordt een punt 3 toegevoegd: *'In voorkomende gevallen de peilhoogte zoals door burgemeester en wethouders aan te wijzen'*.

overige begrippen:

voor de overige begripsbepalingen wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van de vigerende bestemmingsplanregels van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht op 30 september 2014.

Artikel 2 Wijze van meten

Lid 2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

de 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.

de 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.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

de inhoud van een bouwwerk:

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

de insteek van watergangen:

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

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

de 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.

peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
4. 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.

de 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.

de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

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

Lid 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoep treden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Lid 2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Administratieve bepaling

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de regels van het vigerende bestemmingsplan, zulks met inachtneming van de aanvulling/aanpassing van die regels zoals voorzien in deze herziening.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Artikel 3 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

Artikel 3 lid 1 onder a wordt gewijzigd in:

de uitoefening van agrarische bedrijven;

Aan artikel 3 lid 1 onder b wordt bij de aanduiding 'kampeerterrein' de volgende tekst toegevoegd:

een kampeerterrein binnen deze aanduiding is uitsluitend toegestaan indien het terrein tevens op Bijlage 1 Lijst van bestaande (neven)activiteiten voorkomt. Het aantal standplaatsen mag daarbij niet meer bedragen dan in Bijlage 1 Lijst van bestaande (neven)activiteiten is opgenomen.

Artikel 3 lid 1 onder g wordt gewijzigd in:

kleinschalig kamperen, uitsluitend als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zoals bedoeld onder a, voor zover de onder e bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;

De aanhef van artikel 3.2.1 wordt gewijzigd in:

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

Aan artikel 3 'lid 2 sub 1 onder c en d' wordt toegevoegd welke luidt:

- c. *ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn gebouwen toegestaan;*
- d. *de maatvoering van gebouwen zoals bedoeld onder c dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:*

Functie van het bouwwerk	Maximum bouwhoogte in m	Maximum oppervlakte in m²	Maximum breedte in m
Berging ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'. Per woonschip is één berging toegestaan	3,0	10,0	-

Artikel 3.2.1 sub a onder 6 wordt gewijzigd in:

in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' buiten een bouwvlak één recreatiewoning worden gebouwd;

Artikel 3.5.1 onder c wordt gewijzigd in:

maximaal 2 nevenactiviteiten per agrarisch bouwvlak plaatsvinden, bestaande nevenactiviteiten zoals bedoeld in bijlage 1 van de regels wordt hierbij meegerekend;

Een nieuw artikel 3.5.6 wordt toegevoegd welke luidt:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 onder g en toestaan dat kleinschalig kamperen als zelfstandige functie wordt toegestaan onder voorwaarden dat het bepaalde in artikel 3.8 van overeenkomstige toepassing is.

Een nieuw artikel 3.8 (specifieke gebruiksbeplating) wordt toegevoegd welke luidt:

Ten aanzien van kleinschalig kamperen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. ten hoogste 15 kampeermiddelen zijn per terrein toegestaan met dien verstande dat tussen twee terreinen voor kleinschalig kamperen een afstand dient te worden aangehouden van ten minste 1.000 m en een goede inpassing in natuur en landschap dient plaats te vinden, met inachtneming van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden;*
- b. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ingepast in de bestaande (agrarische) bedrijfsgebouwen tot een maximaal oppervlak van 150 m²;*
- c. het kleinschalig kamperen mag zowel binnen als direct aansluitend aan het bouwvlak plaatsvinden;*
- d. de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);*
- e. er wordt een beplantingsplan overlegd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;*
- f. de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;*
- g. permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.*

Artikel 5 Algemene wijzigingsregels

Artikel 38 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

artikel 38 'lid 4 sub c' als volgt wordt gewijzigd:

de gronden in bezit zijn van een organisatie of een particulier die de gronden blijvend als natuurgebied inricht en beheert.

Artikel 6 Bedrijf

Artikel 4 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

aan artikel 4 'lid 1 sub n' wordt toegevoegd welke luidt:

'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is tevens een restaurant toegestaan met een vloeroppervlak van maximaal 1.000 m²;

aan artikel 4 'lid 4 onder 4' wordt toegevoegd welke luidt:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. maximaal 1.000 m² aan bebouwing buiten het bouwvlak mag worden gesitueerd;*
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6,0 m.*

Artikel 7 Natuur

Artikel 13 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

Artikel 13 lid 2 wordt gewijzigd in:

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag maximaal één recreatiewoning worden gebouwd;
- b. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximum goothoogte in m	Maximum bouwhoogte in m	Maximum inhoud in m ³	Maximum oppervlakte in m ²	Dakhelling
Recreatiewoning	3,5	-	bestaand	-	minimaal 30° en maximaal 60°
Bijgebouwen bij de recreatiewoning	3,0	-	-	10,0	-
Observatiehutten en schuilhutten	-	2,5	-	15,0	-

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 8 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 40 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

aan artikel 40 'lid 3 sub d' wordt toegevoegd welke luidt:

het aanleggen van kuilvoerplaten die overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.7 zijn vergund.

Artikel 9 Wonen

Artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

artikel 20.4.1 'Hogere goothoogte gebouwen' wordt verwijderd:

~~20.4.1 Hogere goothoogte gebouwen~~

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen, met dien verstande dat:~~

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

Artikel 10 Leiding - Water

Lid 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse watertransportleiding.

Lid 10.2 Bouwregels

Lid 10.2.1 Voorrangsregeling

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

Lid 10.2.2 Algemeen

In uitzondering op het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

Lid 10.2.3 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Lid 10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming geldt dat de hoogte maximaal 3,0 m mag bedragen.

Lid 10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Lid 10.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals plaatsen van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

Lid 10.3.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 10 lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de watertransportleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

Lid 10.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10 lid 3.1 is niet van toepassing:

- a. op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige watertransportleiding;

- b. op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de watertransportleiding;
- c. op andere werken en/of werkzaamheden, uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis;
- d. op werken en/of werkzaamheden die mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- e. op werken en/of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- f. op werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Lid 10.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid artikel 10 lid 3.1 na schriftelijk goedkeuring van de leidingbeheerder. De vermelde goedkeuring betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

3 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Lid 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

Lid 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West, 1e herziening'