

bestemmingsplan

Westbroekse Binnenweg
tussen 86 en 88, Tienhoven
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPWestbrBinnenweg-VA01

Datum: 2022-10-20

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR200292

Opdrachtgever: Smits bouwdeskundigen

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	14
Artikel 4 Tuin	16
Artikel 5 Water	17
Artikel 6 Wonen	18
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4	20
3 Algemene regels	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	26
4 Overgangs- en slotregels.....	27
Artikel 13 Overgangsrecht.....	27
Artikel 14 Slotregel.....	27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Westbroekse Binnenweg tussen 86 en 88, Tienhoven' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPWestbrBinnenweg-VA01 van de Gemeente Stichtse Vecht.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtererfgebied:

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

1.6 Afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.7 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet- grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten. Intensieve veehouderij is expliciet uitgesloten.

1.8 Agrarisch bedrijfsgebouw:

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

1.9 Agrarische bedrijfswoning:

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

1.10 Agrarisch beheer:

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

1.11 Agrarisch hulpgebouw:

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

1.12 Agrarisch medegebruik:

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

1.13 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.14 Archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.15 Bebouwing:

één of meer bouwwerken.

1.16 Bed en breakfast of air B&B:

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

1.17 Bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.18 Bedrijf aan huis:

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregeling vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.19 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 Beroep aan huis:

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

1.21 Bestaande situatie:

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

1.22 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.25 Bouwen:

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

1.26 Bouwgrens:

de grens van een bebouwbaar gebied.

1.27 Bouwlaag:

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

1.28 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij het bepalen van de oppervlakte van het bouwperceel in geval van particuliere initiatieven worden gronden met openbare bestemmingen, zoals verkeer, groen en water niet meegerekend.

1.29 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak:

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

1.31 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.32 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.

1.33 Dienstverlening:

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie.

1.34 Erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.35 Gebouw:

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

1.36 Geluidgevoelig object:

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

1.37 Grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en veebedrijven voor zover het benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de structureel bij het bedrijf behorende gronden.

1.38 Hobbymatig agrarisch gebruik:

het uitoefenen van agrarische activiteiten, niet zijnde uit hoofde van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor vanwege de beperkte omvang geen melding- of vergunningplicht op grond van het Activiteitenbesluit geldt.

1.39 Hoofdgebouw:

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

1.40 Huishouding:

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

1.41 Kap:

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

1.42 Karakteristiek:

een onroerend monument, gebouw, bouwwerk of 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.

1.43 Kassen:

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal voor het kweken van gewassen in een beschermde omgeving.

1.44 Kassencomplex:

Een grootschalig (tot 2,5 hectare) complex van kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen voor het telen van gewassen voor de handel ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf.

1.45 Kelder:

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen.

1.46 Kelderingang:

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder.

1.47 Landschappelijke waarde:

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

1.48 Mantelzorg:

Huisvesting van maximaal twee personen in of bij een woning van één huishouden, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.49 Natuurvriendelijke overbeschoeiing of steigers:

Een natuurvriendelijke beschoeiing is een voorziening die een oever of waterkant beschermt tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden die de stabiliteit van de waterkant in gevaar kunnen brengen en die de aanwezige natuurwaarden en natuurdoelstellingen niet aantast of hindert. Een natuurvriendelijke steiger is een voorziening bedoeld voor het afmeren van een vaartuig die eveneens die de aanwezige natuurwaarden en natuurdoelstellingen niet aantast of hinder.

1.50 Natuurwaarden:

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

1.51 Nevenactiviteit:

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

1.52 Oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.

1.53 Overkapping:

bijgebouw in de vorm van een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal drie wanden.

1.54 Recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

1.55 Paardenbak:

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

1.56 Perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel.

1.57 Perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.58 Recreatie:

Activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en plezier en ontspanning als doel hebben.

1.59 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.60 Steiger:

een aan de oever gekoppelde, deel of geheel boven het water gebouwde constructieve o.a. ten behoeve van het aanleggen of afmeren van een vaartuig.

1.61 Volwaardig agrarisch bedrijf:

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

1.62 Voorerf/voor erfgebied:

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

1.63 Voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.64 Voorgevel(rooi)lijn:

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

1.65 Woning of wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand:

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

2.2 Bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.

2.3 bebouwingspercentage:

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

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

2.6 Breedte van een bouwvlak:

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

2.7 Breedte van een bouwwerk:

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

2.8 Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 Diepte van een bouwwerk: (horizontaal)

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

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

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

2.11 Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

2.12 Inhoud van een bouwwerk:

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

2.13 Maaiveldhoogte:

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

2.14 Ondergeschikte bouwdelen:

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

2.15 Oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.16 Oppervlakte van een overkapping:

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

2.17 Peil:

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

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang op een afstand van maximaal 25 m van de weg gelegen is: De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van gebouwen minimaal 30 cm boven peil ligt;
- b. als de hoofdtoegang op een afstand van meer dan 25 m van de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt aantoonbaar lager liggen dan de weg, wordt door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden het peil vastgesteld;
- c. ter plaatse van water het gemiddeld waterpeil als peil wordt aangehouden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het beweiden van dieren;
- b. recreatief medegebruik;
- c. behoud, versterking en herstel van het veenweide gebied dat zich kenmerkt door de openheid van graslanden, het slotenpatroon, de langgerekte verkaveling van de gronden en de bebouwing langs de dijk (lintbebouwing);
- d. behoud, versterking en herstel van de aanwezige natuurwaarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. erven en terreinen;
- i. toegangspaden;
- j. erfbeplantingen en groenvoorzieningen;
- k. kunstwerken en nutsvoorzieningen;
- l. water en watergangen ;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. overige functioneel met de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van zonnepanelen mag niet meer bedragen dan maximaal 0,7 m gemeten vanaf de dekvloer van de bestaande kassen;
- b. de bouwhoogte van omvormers t.b.v. zonnepanelen mag niet meer bedragen dan maximaal 1,5 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m bedraagt;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van goederen, die ter plaatse worden vervaardigd en bewerkt;
- b. het plaatsen van onderkomens;
- c. buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduiding toegestane gebruik en buitenopslag hoger dan 4 meter;

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

Het gebruik van de voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie (zonnepanelen) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch zonnepanelen' is uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat;

- a. de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de aanleg van de zonnepanelen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1 opgenomen inpassingsplan;
- b. de zonnepanelen kunnen enkel in gebruik worden genomen als alle voormalige bedrijfsbebouwing, zoals genoemd in de toelichting van dit bestemmingsplan is gesloopt.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

De nieuw te realiseren voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie (zonnepanelen) mogen uitsluitend worden aangelegd onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de richtlijnen overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 2 opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een transformator;

met de daarbij behorende:

- c. toegangspaden en in- en uitritten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 0,90 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen waaronder speelvoorzieningen, bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' bedraagt maximaal 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de landschappelijke inpassing binnen 1,5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning het bouwen van de nieuwe woningen en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1 opgenomen inpassingsplan;
- b. de nieuwe woningen kunnen enkel in gebruik worden genomen als alle voormalige bedrijfsbebouwing, zoals genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan is gesloopt.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

De tuin mag uitsluitend worden aangelegd onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de richtlijnen overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 2 opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn de gronden ook bestemd voor het behoud, versterking en herstel van daar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, namelijk een langgerekt slotenpatroon dat kenmerkend is voor het veenweidegebied, en de turfsteekgaten tussen de Kleine Plas en Tuinbouwweg;

met de daarbij behorende:

- d. kruisende wegen en paden;
- e. overige functioneel met de bestemming '[Water](#)' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder begrepen kunstwerken) ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte maximaal 1 m bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 3 Algemene regels onder [artikel 10 lid 2](#) is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. het afmeren van woonboten;
- b. het uitoefenen van activiteiten die aantoonbaar een negatieve invloed hebben op de aanwezige waterkwaliteit.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis en mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken
- c. erven en tuinen;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat: ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend worden gebouwd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. per bouwvlak niet meer dan het aantal woningen wordt gebouwd overeenkomstig de binnen dit bouwvlak op de verbeelding aangegeven aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m daarachter;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 800 m³ bedraagt, waarbij een aangebouwde bijbehorende bouwwerk geen onderdeel uitmaakt van de inhoud;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;

ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- f. bij elk hoofdgebouw binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, waarbij:
 1. bijbehorende bouwwerken uitsluitend aangebouwd mogen worden aan het hoofdgebouw dan wel onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken per bouwvlak niet meer dan 150 m² bedraagt;
 3. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 4. bijbehorende bouwwerken 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 0,9 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen waaronder speelvoorzieningen, bedraagt maximaal 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1 opgenomen inpassingsplan;
- b. de nieuwe woningen kunnen enkel in gebruik worden genomen als alle voormalige bedrijfsbebouwing, zoals genoemd in de toelichting van dit bestemmingsplan is gesloopt.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

De nieuw te realiseren woningen mogen uitsluitend gebouwd worden onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de richtlijnen overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 2 opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Toelaatbaarheid

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk niet groter dan 1.000 m²;
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

7.3.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden gericht op:
 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; of
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie - 4](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard;
- f. verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- l. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden waarvoor het verbod van [artikel 7 lid 4.1](#) geldt zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden gericht op:
 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; of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 7 lid 4.1](#) is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden, met dien verstande dat voorafgaand aan de bodemingrepen een archeologisch onderzoek is uitgevoerd;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden;
- d. indien de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, omgevingsvergunning voor het bouwen, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- e. indien de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. op werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en/of een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² beslaan.

7.4.4 Voorwaarden

- a. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning, zoals bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#), na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie - 4](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - op de betrokken locaties geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - handhaving van de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie - 4](#)' niet langer noodzakelijk wordt geacht;
 - wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
 2. de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie - 4](#)' toe te kennen aan gronden grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a sub 1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene regel

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

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Bouwregels

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat;
- b. ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan.
 1. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;
- c. Ondergrondse bouwwerken mogen niet eer dan 1 meter buiten het bouwvlak gebouwd worden.

9.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen tot maximaal 30 cm;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels tot maximaal 75 cm;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- f. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

9.4 Waterhuishouding

- a. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, sluisen, zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m² en een hoogte van 6 m;
- b. Als er meer dan 1000 m² extra verharding wordt gerealiseerd moet een vergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en moeten voorafgaand aan de bouw/aanleg de door hen genoemde compenserende maatregelen worden getroffen;
- c. Als er tussen de 500 m² en 1000 m² extra verharding wordt gerealiseerd hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap maar moeten wel voorafgaand aan de bouw/aanleg compenserende maatregelen worden getroffen;
- d. Als minder dan 500 m² extra verharding wordt gerealiseerd zijn compenserende maatregelen niet verplicht maar wel gewenst;
- e. Ten aanzien van de onder c genoemde compenserende maatregelen wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- f. Ten aanzien van de onder d genoemde compenserende maatregelen wordt verwezen naar de bijlage van de regels;
- g. De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van gebouwen minimaal 30 cm boven peil ligt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Beroep aan huis

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

- a. alleen activiteiten die passen binnen het gebied en zijn benoemd in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 3 de Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder milieucategorie 1 zijn toegestaan;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. geldt dat alle activiteiten die gevaar op kunnen leveren voor de op de verbeelding aangegeven milieuzones zijn uitgesloten
- c. In afwijking van het gestelde onder a. zijn opslag van vuurwerk, horeca, seksinrichtingen, koeriers of (personen-)vervoersbedrijven, kinderdagverblijven, en detailhandel, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel, en alle activiteiten die worden genoemd onder [artikel 10 lid 2](#) "strijdig gebruik" uitgesloten.
- d. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of
- e. afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
- f. Het vloeroppervlak in gebruik voor een activiteit mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m².
- g. bij de activiteit moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer waaronder parkeren en moet worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf moet plaats vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
- h. De activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
- i. De activiteit mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- j. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

10.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
- d. commerciële kamerbewoning/-verhuur, met uitzondering van toeristisch en recreatief gerelateerde kamerverhuur namelijk (air)B&B;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- g. het plaatsen van zeecontainers voor de opslag van goederen;
- h. alle activiteiten die gevaar op kunnen leveren voor de op de verbeelding aangegeven milieuzones;
- i. het plaatsen van voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie anders dan voor eigen gebruik;
- j. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- k. er mag geen sprake zijn van een significante toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied.

10.3 Parkeren

10.3.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming kan alleen worden verleend als binnen de bestemming '[Wonen](#)', in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 4 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015. Als de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.

10.3.2 Afwijken van de parkeernorm

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 3.1](#) als:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.
- c. als de onder [artikel 10 lid 3.1](#) bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15% met uitzondering van de oppervlaktematen;
- b. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer bedragen dan 3 m en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden;
- c. afwijking als bedoeld onder a en b wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijziging

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Onder voorwaarde dat:

- c. de overschrijdingen (zoals bedoeld onder a. en b.) mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak en/of bouwvlak mag met niet meer dan 10% mag worden vergroot;
- d. het wijzigen van de bestemming en/of bouwvlak niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- e. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening;
- g. aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen;
- i. geen onevenredige nadelige effecten voor de uitvoering van het inrichtingsplan optreden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Westbroekse Binnenweg tussen 86 en 88, Tienhoven.