

Herenweg 57 te Rijnsaterwoude

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie	11
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen - 1	18
Artikel 8	Wonen - 2	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie 1	24
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	26
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk3	Algemene regels	29
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 13	Algemene bouwregels	30
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 16	Overige regels	33
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	34
Artikel 17	Overgangsrecht	34
Artikel 18	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Herenweg 57 te Rijnsaterwoude" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BPHERENWEG57-VAS1 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep door de bewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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 achtererfgebied

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsmatige activiteiten

handelingen voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep;

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.10 bestaand

bij bouwwerken:

- bestaand of in uitvoering op het moment dat de ter inzage legging van het vigerende bestemmingsplan als ontwerp, dan wel op dat tijdstip vergund;
- na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens de Woningwet, waarbij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor dat tijdstip is ingediend.

bij gebruik:

- bestaand ten tijde van het in kracht worden van het vigerende bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorende bouwwerken

hieronder worden begrepen:

aan- of uitbouw: een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen;

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 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;

1.21 dagrecreatie

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend;

1.22 dakkapel

een uitstekend dakvenster welke geplaatst is op een hellend dak en aan alle zijden omsloten is door dit hellende vlak. Een dakkapel is bedoeld om de nuttige ruimte in een kap te vergroten;

1.23 dakterras

een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een bijbehorende bouwwerk voorzien van een afscheiding;

1.24 dienstverlening

het verrichten van economische en maatschappelijke diensten ten behoeve van anderen;

1.25 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een herdenkingsplechtigheid, een braderie of snuffelmarkt, een optocht, een straatfeest of buurtbarbecue, een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd;

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

een 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;

1.28 horeca

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, met dien verstande dat onderscheid wordt gemaakt in de volgende horeca categorieën;

- Horeca categorie 1: Een horecabedrijf, dat qua exploitatie aansluiten bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereiden kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.
- Horeca categorie 2: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die terplaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/ snackbars, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijsalon/ ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels en restaurant of eetcafé.

1.29 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.30 jachthaven

haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren, afgemeerd houden of stallen van pleziervaartuigen. Als mede kleinschalig onderhoud en ondergeschikte reparatiewerkzaamheden aan de gestalde pleziervaartuigen;

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

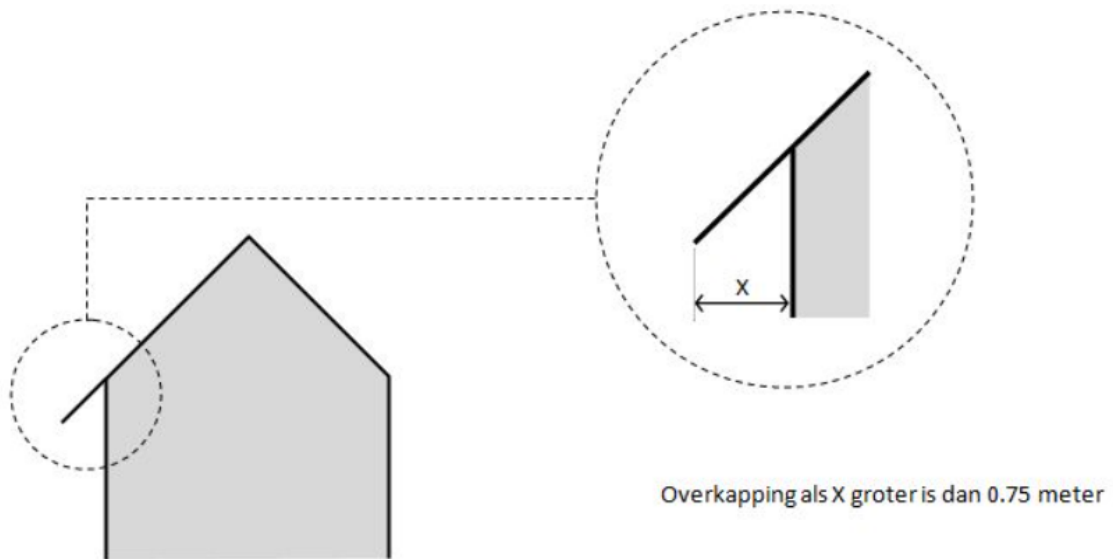
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.32 ondergronds bouwwerk

een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld;

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak, dan wel een dakoverstek groter dan 0,75 meter;



1.34 peil

- voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld voor het begin van de bouw;
- voor een gebouw of bouwwerk, dat in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van de waterspiegel.

1.35 perceelgrens

hieronder wordt verstaan:

<i>algemeen:</i>	de grens van een perceel
<i>voor:</i>	de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning
<i>zij:</i>	de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt
<i>achter:</i>	de van de weg afgekeerde grens van een perceel

indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

1.36 recreatie-ark

in of op het water gelegen verblijfsrecreatief onderkomen, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een casco met vierkante of rechthoekige opbouw, dat met behulp van een constructie en/of drijvend op een vaste plaats in het water is verankerd;

1.37 recreatie-appartementen

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde verblijfsrecreatieve onderkomens in één gebouw waarbij per onderkomen een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.38 seksinrichting

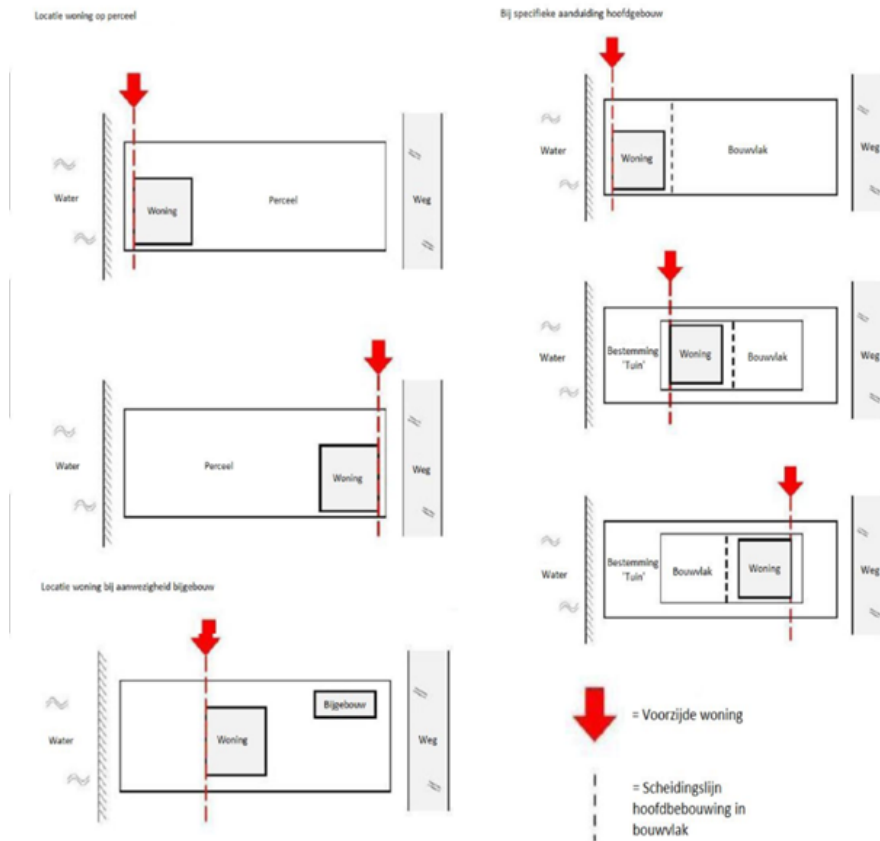
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 verblijfsrecreatieve onderkomens

onderkomens bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf van personen, zoals recreatie-appartementen en recreatie-arken, met dien verstande dat er geen sprake is van een permanent verblijf, maar van recreatief gebruik, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.40 voorgevel

de naar de weg of waterweg gekeerde zijde van een gebouw;



1.41 voorgevellijn

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen;

1.42 weg

een weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.43 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water.

2.2 afstand tussende gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haaks als evenwijdig gepositioneerd.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein voor het begin van de bouw.

2.4 bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, PV-panelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 brutovloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen en terrassen in de buitenruimte worden niet tot het b.v.o. gerekend.

2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzicht van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

2.8 hoogte van een recreatie-ark

Van de waterspiegel tot aan het hoogste punt van de recreatie-ark, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, lichtkoepels en antennes niet meegerekend.

2.9 inhoud van een bouwwerk geen gebouw zijnde

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 inhoud van een gebouw

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen.

2.11 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1,0 m boven peil.

2.12 nettovloeroppervlakte van een recreatie-appartement

De oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de bouwmuren conform de NEN 2580.

2.13 nettovloeroppervlakte van een recreatie-ark

De boven de waterspiegel gelegen oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de bouwmuren conform de NEN 2580.

2.14 oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1,0 m boven peil.

2.15 oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblifsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten en dienstverlening gericht op dagrecreatie (o.a. verhuur van fietsen);
- b. een jachthaven;
- c. verblifsrecreatieve onderkomens;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': voor horeca;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': voor een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- f. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van deze bestemming;
- g. steigers, wegen en paden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. geluidswerende voorzieningen;
- l. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning, is een bouwhoogte van maximaal 11 meter toegestaan over een oppervlakte van ten hoogste 20% van het bouwvlak, voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak en ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,0 m.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte binnen de bouwperceelsgrens bedraagt 20 m².

3.2.4 Verblifsrecreatieve onderkomens

Voor het bouwen van verblifsrecreatieve onderkomens gelden de volgende bepalingen:

- a. ten hoogste 61 verblifsrecreatieve onderkomens zijn toegestaan, waarbij het aantal recreatie-appartementen ten hoogste 36 bedraagt en het aantal recreatie-arken ten hoogste 25 bedraagt;
- b. recreatie-appartementen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- c. de nettovloeroppervlakte van een recreatie-appartement bedraagt ten hoogste 60 m² per recreatie-appartement;
- d. de nettovloeroppervlakte van een recreatie-ark bedraagt ten hoogste 60 m² per recreatie-ark;
- e. recreatie-arken zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - arken' toegestaan;

- f. de hoogte van een recreatie-ark bedraagt maximaal 4,0 m.

3.2.5 *Horeca*

Horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. horeca is binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale oppervlakte van 450 m² b.v.o.;
- b. horeca betreft ten hoogste horeca categorie 2.

3.2.6 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte bedraagt 50 m².

3.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geluidswerende voorzieningen daarbij inbegrepen, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van deze bestemming, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van steigers ten behoeve van looproutes over water, zijn tevens buiten het bouwvlak toegestaan.

3.2.8 *Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping buiten het bouwvlak bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

3.2.9 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente bewoning, voor zover het geen bedrijfswoning betreft;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. seksinrichtingen.

3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting horecaterrassen*

Het gebruik van de gronden ten behoeve van bij horeca behorende terrassen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer:
 - 1. is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften;

- b. voor alle relevante horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen:
 - 1. is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

3.3.3 *Voorwaardelijke verplichting bodem*

Het in gebruik nemen van de nieuwe bedrijfswoning conform lid 3.1 sub e is uitsluitend toegestaan indien middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen;
- c. bruggen ten behoeve van perceelssontsluiting.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;
- b. tuinen ten behoeve van aangrenzende percelen;

en/of

- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bermen en beplanting;
- f. straatmeubilair;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. oeververbindingen (bruggen);
- i. evenementen;
- j. in- en uitritten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten en geluidswerende voorzieningen maximaal 12 m bedragen.

5.2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. (recreatie)verkeer te water;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur;
- d. ondergeschikt groen;
- e. bruggen, dammen en duikers ten behoeve van (langzaam) verkeer;
- f. beschoeiingen;
- g. steigers.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding met een hoogte van maximaal 3 m;
- b. voor (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiingen geldt een maximale hoogte van 30 cm;
- c. bruggen, dammen en duikers mogen alleen worden gebouwd bij kruisingen met wegen en watergangen of indien noodzakelijk voor de ontsluiting van een (agrarisch) perceel;
- d. per (bedrijfs)woning of verblijfsrecreatief onderkomen, waarvan het bouwvlak aansluit op de bestemming 'Water', mag maximaal 1 steiger gebouwd worden;
- e. de maximum breedte van de steiger bedraagt 1,2 m;
- f. de maximum lengte van de steiger bedraagt 7,0 m;
- g. de steiger mag niet meer dan 5,0 m vanaf de kade het water insteken;
- h. de steiger dient aan te sluiten op het bouwvlak van de betreffende woning/verblijfsrecreatief onderkomen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Maatvoering steigers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 6.2 sub e en f, ten behoeve van een andere maatvoering voor steigers, met inachtneming van het volgende:

- a. de lengte mag vergroot worden tot ten hoogste 15 m;
- b. de diepte mag vergroot worden tot ten hoogste 7 m;
- c. de steiger mag geen afbreuk doen aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden;
- d. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

6.3.2 Locatie steigers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 6.2 sub h, ten behoeve van steigers voor bouwvlakken, waarbij het bouwvlak niet aansluit op de bestemming Water, maar gescheiden is van het water door een weg en/of een dijklichaam, met inachtneming van het volgende:

- a. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 6.2;
- b. de steiger dient in het verlengde van het bouwvlak gebouwd te worden;
- c. de steiger mag de landschappelijke en natuurlijke waarden van de oevers en de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten;
- d. de steiger of het gebruik ervan mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- e. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden;
- b. het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van opslag langer dan 1 week is niet

toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 2 vaartuigen per (bedrijfs)woning of recreatieoedertomen aangrenzend aan het betreffende perceel.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afmeren/aanleggen vaartuigen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 6.4 sub b, teneinde het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij agrariërs en openbare recreatieve doeleinden toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. het afmeren/aanleggen betreft een nevenactiviteit bij de bestaande hoofdfunctie;
- b. het afmeren/aanleggen mag geen onevenredige negatieve effecten hebben op het water/recreatieverkeer;
- c. er mogen ten hoogste 15 (plezier)vaartuigen afmeren/aanleggen aan 1 of meerdere steigers;
- d. parkeren ten behoeve van het gebruik van de afmeerplaatsen vindt plaats op eigen terrein;
- e. de steiger mag uitsluitend parallel aan de oever gerealiseerd worden;
- f. het afmeren/aanleggen mag de landschappelijke en natuurlijke waarden van de oevers en de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
- c. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen 3 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

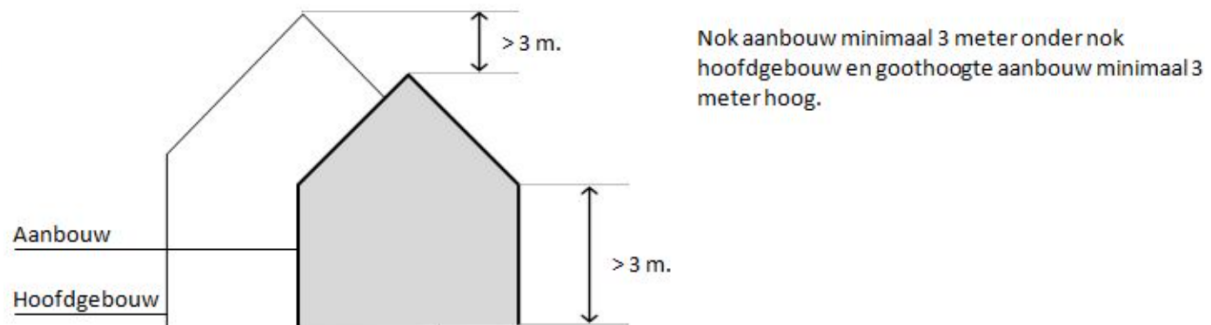
7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerk minimaal 3 meter moet bedragen, zoals hieronder geïllustreerd;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a.



7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

7.2.5 *Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

7.2.6 *Dakkapellen*

Dakkapellen aan de voor- en achterzijde van een woning zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
- zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak.

7.2.7 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen waarbij de afstand van het dakterras tot de meest nabijgelegen woning niet minder bedraagt dan 7 m.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub c teneinde een bestaande woning te splitsen, mits:

- voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- bewoning als afhankelijke woonruimte;
- seksinrichtingen.

7.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 sub c, voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

7.5.2 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning toestemming geven voor een bed & breakfast, binnen de volgende kaders:

- a. parkeren dient geregeld te zijn op eigen terrein volgens de normen uit de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem, of het beleid dat daarop volgt;
- b. het niet is toegestaan het gedeelte bestemd voor bed & breakfast permanent te bewonen.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, groen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers en/of daarmee vergelijkbare aanmeervoorzieningen, toegangswegen en paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,0 m;

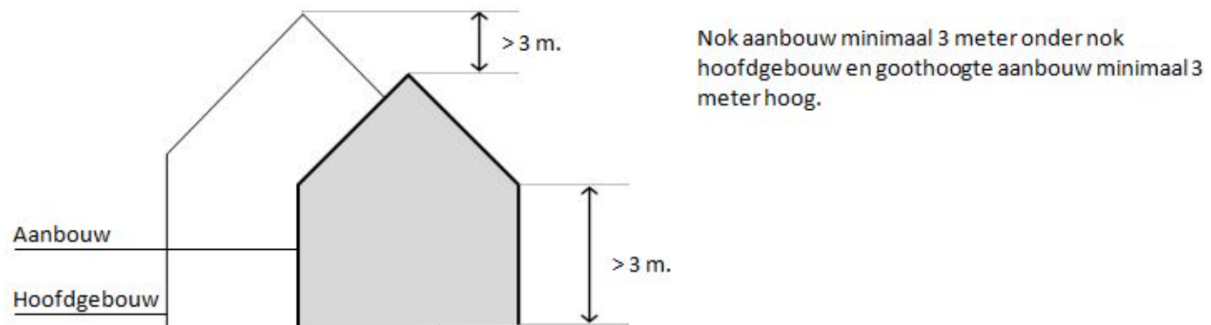
8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerk minimaal 3 meter moet bedragen, zoals hieronder geïllustreerd;
- in afwijking van het bepaalde onder c en d geldt, indien aangeven op de verbeelding, de daar opgenomen maatvoering;
- de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8.2.1.



8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geluidswerende voorzieningen daarbij inbegrepen, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

8.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

8.2.6 Dakkapellen

Dakkapellen aan de voor- en achterzijde van een woning zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak.

8.2.7 Dakterrassen

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen waarbij de afstand van het dakterras tot de meest nabijgelegen woning niet minder bedraagt dan 7 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 sub b teneinde een bestaande woning te splitsen, mits:

- voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- bewoning als afhankelijke woonruimte;
- seksinrichtingen.

8.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting bodem

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 8.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woning geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 sub a, voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor waterkeringen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Dubbelbestemming

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 11 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Ten behoeve van de genoemde bestemming

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2.1, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van het waterstaatsbelang.

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

11.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van waterlopen.

11.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 11.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt, met dien verstande dat niet meer dan 25% van het totale dakvlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte bouwdelen (met uitzondering van zonnepanelen: deze mogen het dakvlak voor 100% beslaan).
- b. In afwijking op 13.1 sub a, mogen ondergeschikte bouwdelen op het dak buiten beschouwing worden gelaten tot een hoogte van 2,0 m, indien deze:
 1. ten minste 18 m uit de dakrand zijn geplaatst voor de aan de Herenweg georiënteerde oostzijde van het gebouw;
 2. ten minste 4 m uit de dakrand zijn geplaatst voor de overige zijden van het gebouw;waarbij onverminderd geldt dat deze niet meer dan 25% van het totale dakvlak mogen beslaan.

13.2 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van grondgebonden bouwwerken - niet zijnde bouwwerken in of op het water - gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen voor ondergrondse bouwwerken:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,0 m onder peil;
 4. bij het berekenen van de volgens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a onder 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse maximum bouwdiepte van 10,0 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

13.3 Voorwaardelijke verplichting mechanische installatie

Indien en voorzover een mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst, heeft deze een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

13.4 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Woningen en andere geluidgevoelige objecten mogen pas in gebruik worden genomen als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' een geluidsscherm met een bouwhoogte van 2,5 meter is gerealiseerd, dan wel andere geluidwerende maatregelen zijn getroffen waarbij is aangetoond dat wordt voldaan aan de maximale toegestane geluidbelasting op de gevel van een woning.

13.5 Voorwaardelijke verplichting bodem

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan uitsluitend worden afgegeven indien de bodemkwaliteit middels een nader bodemonderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende inzichtelijk is gemaakt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2;
- b. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen is niet toegestaan.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

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

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

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 16 Overige regels

- a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of het beleid dat daarop volgt.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

17.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herenweg 57 te Rijnsaterwoude'.

