

reeuwijk

ontwerpbestemmingsplan

**plassen, natuur-
en weidegebieden**

toelichting en voorschriften



voorschriften

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1	Begripsbepalingen	blz. 3
2	Wijze van meten	13
3	Dubbeltelbepaling	17
4	Hoogtematen	17
5	Overschrijding bouwgrenzen	17
6	Begrenzing bouwsteden	19
7	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
8	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	31
9	Algemene procedurevoorschriften	33
10	(Vervallen)	35
11	Beschrijving in hoofdlijnen	37

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

artikel 12	Agrarische doeleinden (A)	45
13	Natuurgebied (N)	55
14	Natuurgebied en wonen (N-W)	61
15	Water met recreatieve en natuurwaarden (Wrn)	75
16	Water met recreatieve en natuurwaarden en Wonen (Wrn-W)	79
17	Woondoeleinden (W)	85
18	Bedrijfsdoeleinden (B)	89
19	Recreatieve doeleinden (R)	93
20	Maatschappelijke doeleinden (M)	99
21	Horecadoeleinden (H)	101
22	Detailhandelsdoeleinden (D)	103
23	Verkeersdoeleinden (V)	105
24	Water	107
25	Primair waterkering	109
26	Leidingen	111
27	Gebruik van gronden en bouwwerken	115

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel 28	Gebruik in strijd met het plan	117
29	Bouwen in strijd met het plan	117
30	Vergunningvrije bouwwerken	119
31	Strafbepaling	119
32	Titel	119

BIJLAGEN:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Oppervlaktelijst bedrijven.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
--------------------	--

<u>Art. 1</u>	
lid 7	

De omschrijving van het begrip **bouwperceel** geeft aan dat het gaat om gronden waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten. De bouwpercelen worden begrensd door de kadastrale grenzen, dan wel, indien meerdere hoofdgebouwen op een kadastrale eigendom voorkomen, door de globale erfafscheidingen die als zodanig op de tekeningen van de inventarisatie voorkomen. Dit is het geval indien op een perceel meerdere (zomer)woningen en/of recreatieverblijven gebouwd zijn.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het bestemmingsplan of plan

het bestemmingsplan Plassen, Natuur- en Weidegebieden van de gemeente Reeuwijk, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaarten met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 hoofdblad en 34 detailbladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. inventarisatie

de van dit plan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte inventarisatie van (het gebruik van) de in het plangebied aanwezige bouwwerken (d.d. 1985, 1986, naverkend juli 1990) en de daarbijbehorende (oppervlakte- en hoogte-)maten, neergelegd in boeken waarin overzichtslijsten en tekeningen zijn opgenomen.

4. overzichtslijsten

de overzichtslijsten en tekeningen zoals bedoeld in lid 3.

5. straatmeubilair

bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en wegbewijzering, alsmede telefooncellen ofabri's; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

6. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

7. bouwperceel

een aaneengesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten en dat wordt begrensd door kadastrale grenzen, dan wel indien meerdere hoofdgebouwen op een kadastraal eigendom voorkomen door de erfafscheidingen zoals aangegeven op de tekeningen van de inventarisatie.

8. bouwvlak

een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding eventueel voorzien van een percentage en/of overige aanduidingen waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

9. bouwstede

een aaneengesloten terreinoppervlak, dat deel uitmaakt van een bouwperceel en dat, door aanduiding op de plankaart en door in deze voorschriften genoemde maten, naar locatie, omvang en afmetingen nader is bepaald.

10. bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

11. bebouwing

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

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

lid 12-13 Bij de beoordeling of een bouwwerk een gebouw is dan wel een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt als beleidslijn dat bouwwerken, die door wanden worden omsloten en hoger zijn dan 1.75 m als gebouwen worden aangemerkt.

Art. 1

lid 15-18

In de begripsbepaling is de **voorgevellijn** (evenals de zij- en achtergevellijn) omschreven, welke omschrijving afwijkt van het in de bouwverordening gebedigde begrip voorgevelrooilijn. Bij de voorgevelrooilijn gaat het om de lijn die evenwijdig aan de as van de weg gelegen is. In het plangebied is de bebouwing niet alleen op de aanliggende wegen georiënteerd, maar in een aantal situaties ook op de plassen. Hierdoor loopt de voorgevel van de hoofdbebouwing niet altijd evenwijdig aan de as van de weg. In het onderhavig plan wordt daarom niet het begrip voorgevelrooilijn als uiterste, voorste begrenzing van het hoofdgebouw gehanteerd, maar de voorgevellijn, zoals in dit artikel omschreven.

De **oeverlijn** geeft de bestaande oeverlijn weer. Het gaat hierbij niet om de grens van een bestemmings- of bouwvlak, maar om de in het terrein waarneembare grens tussen land en water.

Art. 1

lid 22

Het onderscheid tussen **zomerwoningen** en **recreatieverblijven** is gebaseerd op in het geïnventariseerde grondoppervlak van de hoofdbebouwing en de bijgebouwen hoger dan 2.00 m. Voor een recreatiewoning geldt een grondoppervlak tussen de 10 m² en 30 m². Een zomerwoning beslaat ≥ 30 m². Geïnventariseerde zomerhuisjes, die in het vigerende bestemmingsplan géén bestemming zomerwoning hebben, waarvan het grondoppervlak van de hoofdgebouwen en bijgebouwen hoger dan 2.00 m minder dan 10 m² beslaat, geldt dat geen positieve bestemmingslegging heeft plaatsgevonden. Deze bouwwerken worden niet aangemerkt als recreatieverblijf in de zin van dit plan en hieraan is dan ook geen bouwstede binnen de bestemming N-W dan wel Wrn-W op de plankaart toegekend.

12. gebouw

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

13. bouwwerk

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

14. bouwgrens

de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

15. voorgevellijn

de als zodanig (al dan niet) op de kaart ingetekende lijn waarmee de uiterste bouwgrens van het – ten tijde van de terinzagelegging van dit plan – bestaande hoofdgebouw is aangegeven.

16. zijgevellijn

de lijn waarin de zijgevel van het – ten tijde van de terinzagelegging van dit plan – bestaande hoofdgebouw is gebouwd.

17. achtergevellijn

de lijn waarin de achtergevel van het – ten tijde van de terinzagelegging van dit plan – bestaande hoofdgebouw is gebouwd.

18. oeverlijn

de als zodanig op de kaart aangeduide lijn, waarmee de overgang van het land naar het water wordt aangegeven.

19. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, waaronder mede worden begrepen zomerwoningen en recreatieverblijven.

20. bijgebouw

een vrijstaand gebouw of aangebouwd gebouw (aanbouw), behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

21. uitbouw

een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning.

22. zomerwoning/recreatieverblijf

een gebouw, dat bestemd is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, recreatief gebruikt te worden.

23. steiger

aanlegplaats voor een of meerdere vaartuigen, voorzover boven het water gebouwd, die een verbinding vormt met de oever.

24. vlonder

aanlegplaats voor een of meerdere vaartuigen, voorzover boven of op de gronden aan de oever (land), gebouwd.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
--------------------	--

<u>Art. 1</u>	voor de bepaling van het peil dient van de hoogte van de dichtstbijgelegen openbare weg te worden uitgegaan. Voor een aantal wegen in het plangebied geldt dat deze in particulier eigendom zijn (bijvoorbeeld de Twaalfmorgen). In het kader van dit plan dient openbare weg echter dusdanig te worden uitgelegd dat ook deze wegen, die een (openbare) functie bezitten voor de hoofdontsluiting van het plassengebied, hieronder vallen. Door het peil te koppelen aan de hoogte van de openbare weg wordt beoogd te voorkomen dat de goot- en bouwhoogteregeling wordt "ontdoken" doordat gebouwen op verhogingen ("terpen") worden gebouwd.
lid 27	

25. overkapping

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

26. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw.

27. peil

de hoogte van de dichtstbijgelegen openbare weg.

28. oeverbeschoeiing

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of werken die primair een functie hebben ter bescherming van oevers.

29. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akkerbouw en tuinbouw op open grond:
de teelt van gewassen op open grond, al dan niet onder plat glas, daaronder niet begrepen bosbouw en sier- en fruitteelt;
- b. veehouderij:
het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. sierteelt:
het overwegend of uitsluitend telen van boomkwekerijgewassen;
- d. glastuinbouw:
de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. intensieve veehouderij:
de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- f. intensieve kwekerij:
de teelt van gewassen (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

30. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste een éénmansbedrijf met een daarbij passende arbeidsomvang en met een daaruit redelijkerwijs te verwachten bedrijfsinkomen.

31. agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf, gericht op het op niet-industriële wijze verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het op niet-industriële wijze verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

32. hobbyboer

agrarische bezigheden, voornamelijk bij wijze van liefhebberij.

33. rustende boer

degene die gedurende ten minste 10 jaar als agrarisch ondernemer op het bedrijf woonachtig en werkzaam is geweest en die na beëindiging van zijn/haar ondernemerschap op het bedrijf wil blijven wonen.

34. paardentraincentrum/ -fokkerij

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig fokken en trainen van paarden.

35. visserijbedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig vangen en verkopen van vis aan personen.

36. hoveniersbedrijf

een bedrijf gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen, met daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

37. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie.

38. detailhandelsbedrijf

een bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

39. watersportbedrijf

een bedrijf of vereniging, gericht op het bedrijfsmatig dan wel ten behoeve van leden exploiteren van jachthavens en botenhuizen en het verhuren van vaartuigen en daarmee aanverwante watersportartikelen, inclusief horeca (met maximaal twee gastenverblijven), detailhandel in watersportartikelen, kantoor en daarbijbehorende (sanitaire) voorzieningen als ondergeschikte functies.

40. scheepswerf

een bedrijf, gericht op reparatie- en onderhoudswerkzaamheden van boten alsmede activiteiten als bedoeld in lid 39.

41. jachthaven

lig- en bergplaats voor (plezier)vaartuigen.

42. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

43. hulpgebouw

een agrarisch bedrijfsgebouw van ondergeschikte aard, zoals een melkstal, bergschuur of schuilgelegenheid.

44. kantoor- en praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied in aanwezigheid van de patiënt.

45. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten als genoemd in lid 44 dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kan worden uitgeoefend.

46. kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1.50 m of meer.

47. kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

48. dagtent

geheel of ten dele van textiel, kunststoffen of andere materialen vervaardigde onderkomens van al dan niet uitneembare constructie, die uitsluitend dienen of kunnen dienen tot dagverblijf van één of meer personen.

49. stacaravan

een kampeermiddel als bedoeld in lid 47 onder a, dat als gebouw moet worden aangemerkt.

50. permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie in een kampeermiddel, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor langer dan een zomerseizoen.

51. niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie in een kampeermiddel, waarvan het ruimtegebruik van voorbijgaande aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan een zomerseizoen.

52. erf

de bouwstede samen met de strook grond die ligt tussen de bouwstede en de openbare weg.

53. zomerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

54. dagrecreatie

vormen van recreatief gebruik die niet zijn gericht op het recreatief nachtverblijf.

55. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

56. nutsvoorzieningen

infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, e.d.

57. landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare – al dan niet begroeide – deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

58. natuurwaarde

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

59. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

60. agrarisch deskundige

de Agrarische Beoordelingscommissie.

61. deskundige inzake natuur en landschap

een commissie, waarin deskundigen op het gebied van natuur, landschap, planologie etc. zitting hebben.

62. Verordening Watergebieden en Pleziervaart

De Verordening Watergebieden en Pleziervaart zoals deze geldt na het door Provinciale Staten van Zuid-Holland genomen wijzigingsbesluit van 17 september 1993.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 2

In de wijze van meten is (nog) geen rekening gehouden met de NEN-norm 2580. Deze NEN-norm zal worden gehanteerd teneinde de bruto-inhoud van gebouwen te bepalen. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid ligt het voor de hand om deze norm ook toe te passen bij de toetsing van bouwplannen op grond van het bestemmingsplan. Aangezien hieraan eveneens een specifieke oppervlakte- en hoogteberekening ten grondslag ligt, die afwijkt van tot nu toe gebruikelijke berekeningen in bestemmingsplannen, heeft een ander wellicht eveneens consequenties voor de wijze van meten van oppervlakten en hoogten. Het is thans nog niet duidelijk of de NEN-norm geschikt is voor toepassing in het bestemmingsplan. De mogelijkheden hiertoe worden nog verkend. Hierbij speelt de overweging mee dat het in het kader van de toetsing op grond van het bestemmingsplan veelal niet relevant is om de inhoud van een gebouw zo gedetailleerd te bepalen als op grond van de norm wordt voorgeschreven. Hierbij komt dat het opnemen van de NEN-norm waarschijnlijk een tamelijk ingewikkeld voorschrift op gaat leveren. Het uitsluitend verwijzen naar de norm lijkt vooralsnog niet aan te bevelen, gelet op de onbekendheid ervan en de hiermee gepaard gaande rechts-onzekerheid. Er wordt daarom vooralsnog uitgegaan van de tot nu toe gebruikelijke wijze van meten.

lid 1

Bij de berekening van de breedte, dan wel lengte of diepte van een gebouw wordt in beginsel uitgegaan van de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren, indien gebouwen aaneen zijn gebouwd). Hierop is een nuancering aangebracht indien het gebouw is of wordt voorzien van een dak met een relatief grote overstek. Indien een dakoverstek meer dan 10% van de aldus berekende gevelbreedte (dan wel lengte of diepte) uitsteekt, wordt voor de bepaling van de breedte (dan wel lengte of diepte) uitgegaan van de verticale denkbeeldige lijn aan de buitenkant van de dakoverstek. In concreto betekent dit dat indien de breedte van een gebouw volgens de beginsel-berekening 6.00 m bedraagt en hierop een kap is aangebracht die aan een zijde 0.80 m uitsteekt, bij de berekening van de breedte deze overstek wordt meegenomen (breedte van het gebouw is 6.80 m). Indien de dakoverstek 0.50 m uitsteekt, bedraagt de breedte van het gebouw 6.00 m. Deze regel geldt ook indien de dakoverstek over een deel van een gevel is aangebracht. De nuancering is aangebracht om een van de doelstellingen die aan het plan ten grondslag ligt te bereiken, namelijk het beschermen van doorzichten en het voorkomen van ongewenst grote bebouwde oppervlakken. Vanuit ruimtelijk-visueel oogpunt bezien is het niet gewenst dat relatief grote dakoverstekken worden aangebracht.

Art. 2

lid 2

Bij de oppervlakte-berekening worden bouwdelen in of onder de grond meegeteld, bijvoorbeeld kelders en overige ondergronds gebouwde ruimten. De reden hiervan is dat zoveel mogelijk moet worden voorkomen dat de natuurlijke waarde van het gebied meer wordt geschaad dan strikt noodzakelijk is ten behoeve van het medegebruik van het gebied voor woondoeleinden. Voor de berekening van de oppervlakten van de bovengronds gebouwde bouwdelen is een nuancering aangebracht die analoog is aan de nuancering met betrekking tot het bepaalde in lid 1. De ruimten die gelegen zijn onder dakoverstekken die meer dan 10% uitsteken, worden bij het meten van de oppervlakte meegerekend. Indien een dakoverstek over een deel van een gevel is aangebracht, wordt alleen het hier onder liggend oppervlak in de berekening meegenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat indien dakoverstekken worden toegepast die meer dan 10% van de aldus berekende breedte, lengte of diepte van een gebouw uitsteken, bij het meten van de breedte, lengte of diepte aan de betreffende zijde van het gebouw wordt uitgegaan van de buitenste verticale projectie van de dakoverstek.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, inclusief de projecties van bebouwing in, onder of boven de grond, met dien verstande dat de oppervlakte onder een dakoverstek wordt meegerekend, indien deze over meer dan 10% van de breedte, lengte of diepte van het gebouw, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, uitsteekt.

VoorschriftToelichting op de voorschriften

- lid 3 Bij de berekening van de inhoud van gebouwen is het niet reëel om ruimten die onder dakoverstekken aanwezig zijn mee te rekenen. Bouwdelen onder de grond worden niet meegeteld omdat dit niet relevant is in de bestemmings-systematiek van dit plan. In de bebouwingslinten wordt de omvang van de toegelaten gebouwen immers geregeld aan de hand van de oppervlakten.
- lid 4 De goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil. In de begripsbepaling (artikel 1) is omschreven wat onder peil wordt verstaan.
- Als sprake is van meer goten op verschillende hoogten wordt de hoogste goot aangehouden, tenzij deze goot slechts voor een ondergeschikt bouwdeel is. De ondergeschiktheid is ter beoordeling van de welstandscommissie.
- Als sprake is van een platte afdekking van een gebouw, is in feite de goothoogte tevens de bouwhoogte. In dit soort gevallen zal de maximale goothoogte aangehouden moeten worden. Indien dakoverstekken worden toegepast geldt dat voor het betreffend geveldeel wordt uitgegaan van de goothoogte van de overstek. Een uitzondering hierop is echter wederom gemaakt voor dakoverstekken van meer dan 10%. Hiervoor geldt dat bij de berekening van de goothoogte wordt uitgegaan van de horizontale snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak. Hiermee wordt voorkomen dat door het toepassen van relatief grote dakoverstekken de goothoogte-regeling wordt "ontdoken".
- Voor de gevallen waarin één of meerdere dakkapellen zijn of worden aangebracht geldt dat de goot of het boeibord van de dakkapel wordt aangemerkt als goot of boeibord van het gebouw, indien de gezamenlijke breedte van de dakkapellen meer bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel waaraan deze zijn aangebracht. De ruimtelijke verschijningsvorm van een gevel waaraan over meer dan de helft dakkapellen zijn aangebracht is te vergelijken met een gevel die (vrijwel) in zijn geheel is opgehoogd. Het is daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst in deze gevallen de goot of boeibord van de dakkapellen aan te merken als goothoogte van het gebouw.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken, ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakvensters, goten en dakkapellen niet meegerekend.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van de hoogste goot of boeibord of, indien sprake is van een dakoverstek dat meer dan 10% van de breedte, lengte of diepte van het gebouw uitsteekt, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, de horizontale snijlijn van het dakvlak met het gevelvlak; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.

7. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 4
lid 3

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gelijk gesteld aan de maximale hoogte van de gebouwen die op de desbetreffende gronden zijn toegelaten. Een en ander betekent dat binnen de bouwstede of een bouwvlak (waar hoofdgebouwen zijn toegelaten) de hoogteregeling voor hoofdgebouwen geldt. Op gronden waar geen gebouwen zijn toegelaten, maar slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals gronden met de nadere aanwijzing (z)), is de maximale bouwhoogte gesteld op 2.50 m.

Voor een aantal specifieke situaties en bouwwerken wordt bij de bestemmings- en gebruiksvoorschriften in hoofdstuk II van dit plan een uitzondering op de hier neergelegde basisregeling gemaakt. Voor bruggen geldt dat de hoogte niet in deze basisregeling is neergelegd. De maximaal toelaatbare hoogte van bruggen die vallen binnen de verkeersbestemming, is in het betreffend voorschrift geregeld. Met betrekking tot de bouwhoogte van de overige bruggen geldt dat het Keur van de waterschappen van toepassing is. Hierin is de benodigde detaillering aangegeven. Het voert te ver deze hoogten in het bestemmingsplan op te nemen.

Art. 5

De grenzen van de bouwsteden mogen niet op grond van dit voorschrift worden overschreden. Wel is in artikel 6 een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor het vergroten van de bouwsteden. Het onderhavige artikel is bedoeld om geringe afwijkingen van de op de kaart ingetekende bouwvlakken te kunnen toestaan.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 4 Hoogtematen

1. De goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op de kaart, per (sub)bestemming, is vermeld, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling.
2. Onder de maximale toelaatbare goothoogte van gebouwen wordt, indien een platte afdekking wordt toegepast, de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak verstaan.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II van deze voorschriften anders is bepaald en met uitzondering van bruggen – niet meer bedragen dan de in lid 1 bedoelde bouwhoogte van de gebouwen die op de desbetreffende gronden zijn toegelaten; indien op de gronden geen gebouwen zijn toegelaten, mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2.50 m bedragen.

Straalpad

4. Op de gronden waarboven blijkt de kaart een straalpad is gelegen, mag de bouwhoogte van bouwwerken in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogte die op de kaart bij het straalpad is ingeschreven.

Artikel 5 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, met uitzondering van de grenzen van de bouwsteden als bedoeld in artikel 6, mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.00 m bedraagt.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 6
lid 1

In dit artikel worden de bouwsteden begrensd. Ter toelichting wordt in een aantal figuren verduidelijkt hoe de verschillende bouwsteden eruit kunnen zien.

Door toepassing te geven aan de systematiek van de bouwstede wordt, binnen de marges van de begrenzing van de bouwstede, flexibiliteit geboden ten aanzien van de exacte plaatsbepaling van de hoofdgebouwen en de uitbouwen en bijgebouwen. Doordat de bouwstede een breedtemaat geeft die groter is dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw, worden ook bouw mogelijkheden in zijwaartse richting gegeven. Met het oog op het beschermen van aanwezige natuur- en landschapswaarden is gekozen voor "vaste" bouwsteden. Dat wil zeggen dat, uitgaande van het bestaande hoofdgebouw, is vastgelegd binnen welke afstand van de achtergevel en zijgevels bebouwing mag plaatsvinden. Binnen de bouwstede en vóór de bouwstede (de zone tussen de voorgevellijn en de openbare weg) is tuinrichting onbeperkt toegestaan.

Daarbuiten is geen bebouwing toegestaan (uitgezonderd steigers en botenhuizen) en dient bij de gebruik van gronden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt door toepassing te geven aan één van de vrijstellingsbevoegdheden.

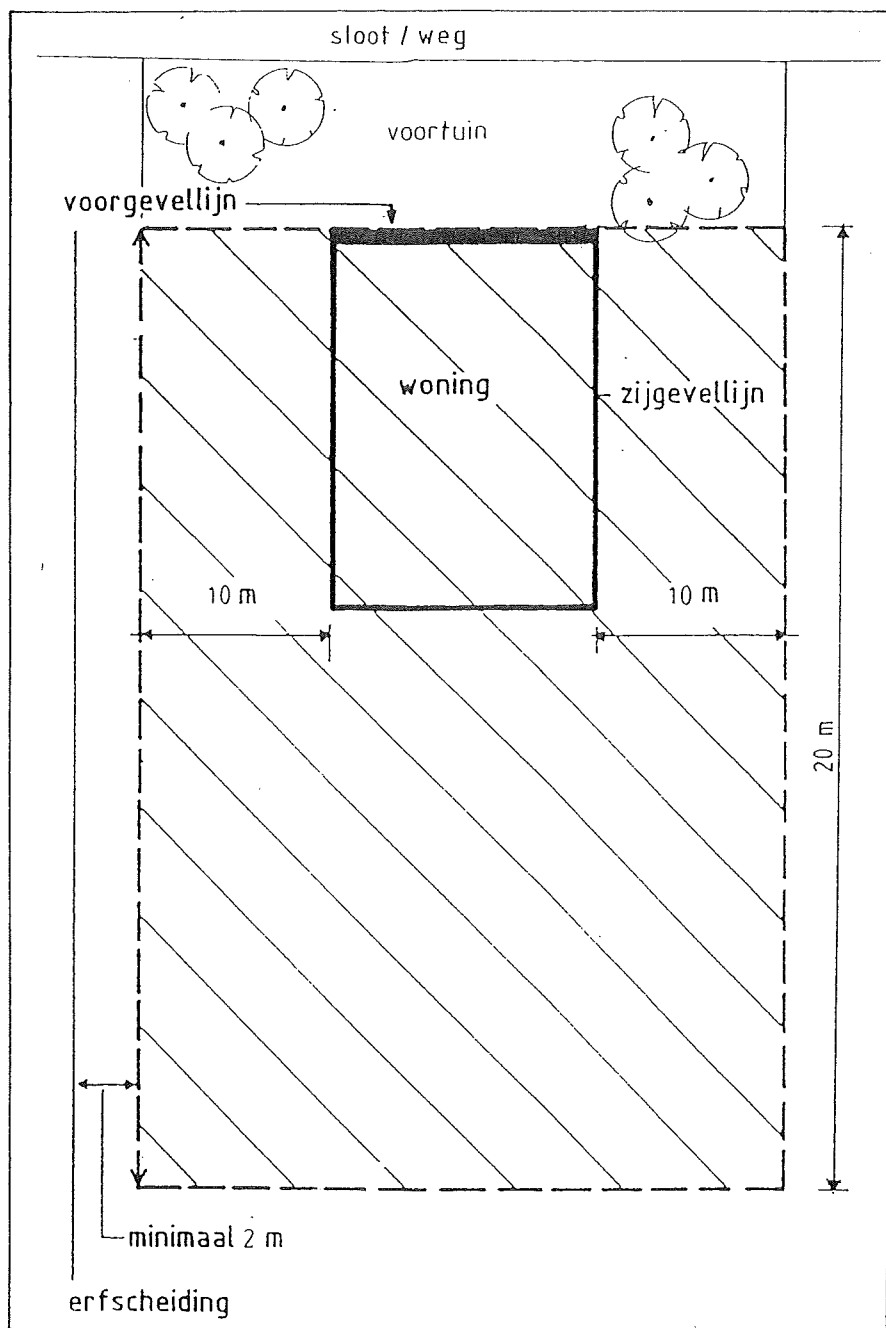
De bouwstede wordt beperkt door twee **afstandsmaten** die in beginsel, behoudens een mogelijke vrijstelling (zie lid 4) in acht dienen te worden genomen. Het betreft hier allereerst een afstand van 5.00 m ten opzichte van de oeverlijn. Binnen deze afstand zijn bouwwerken niet toegelaten, gelet op de natuur- en landschapswaarden van de plassen en het streven naar behoud van doorzichten. Voorts dient ten opzichte van de erfscheidingsgrens een afstand van 2.00 m in acht te worden genomen. Deze bepaling is opgenomen teneinde ongewenste verdichting van de bebouwingslinten te voorkomen en bestaande doorzichten vanaf de openbare weg op de plassen te garanderen. Beide regels zijn opgenomen in lid 1 sub a, b en c.

Artikel 6 Begrenzing bouwsteden

1. Op de gronden met de bestemming "Natuurgebied en Wonen" (N-W) en "Water met recreatieve en natuurlijke waarden en Wonen" (Wrn-W) worden de bouwsteden, waarbinnen de toegelaten bouwwerken mogen worden opgericht, als volgt begrensd:

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 6

lid 1 sub a

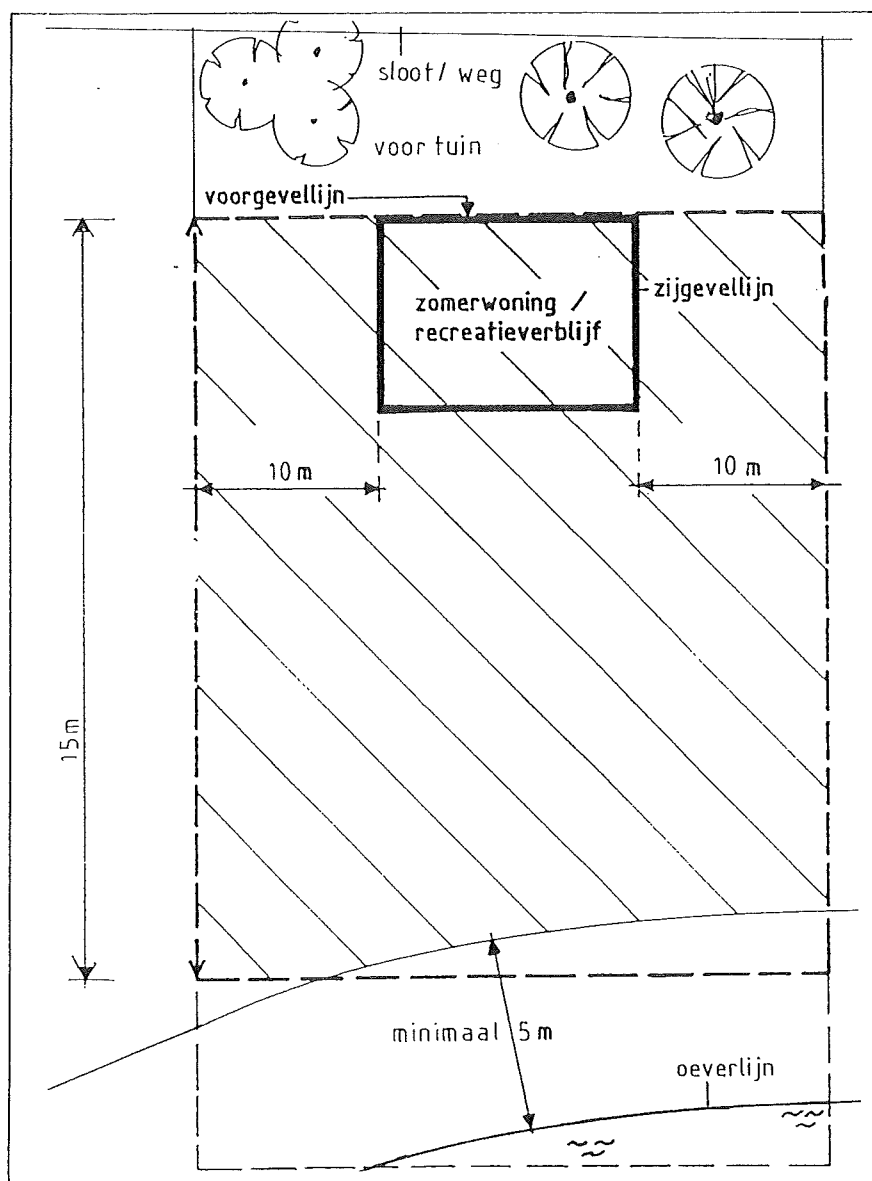


- a. bouwstede voor woningen – op de kaart aangeduid met ○ – door:
- (het verlengde van) de voorgevellijn;
 - de lijn, evenwijdig aan en gelegen op een afstand van 20.00 m achter de voorgevellijn;
 - twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de voorgevellijn en gelegen op een afstand van 10.00 m van de bestaande zijgevellijnen;
- met dien verstande dat de afstand tussen de grens van de bouwstede en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5.00 m dient te bedragen en de afstand van de grens van de bouwstede tot de zijerscheiding ten minste 2.00 m dient te bedragen, tenzij de geïnventariseerde bebouwing in de zijerscheiding is gebouwd;

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 6

lid 1 sub b
onder l
en sub c
onder l

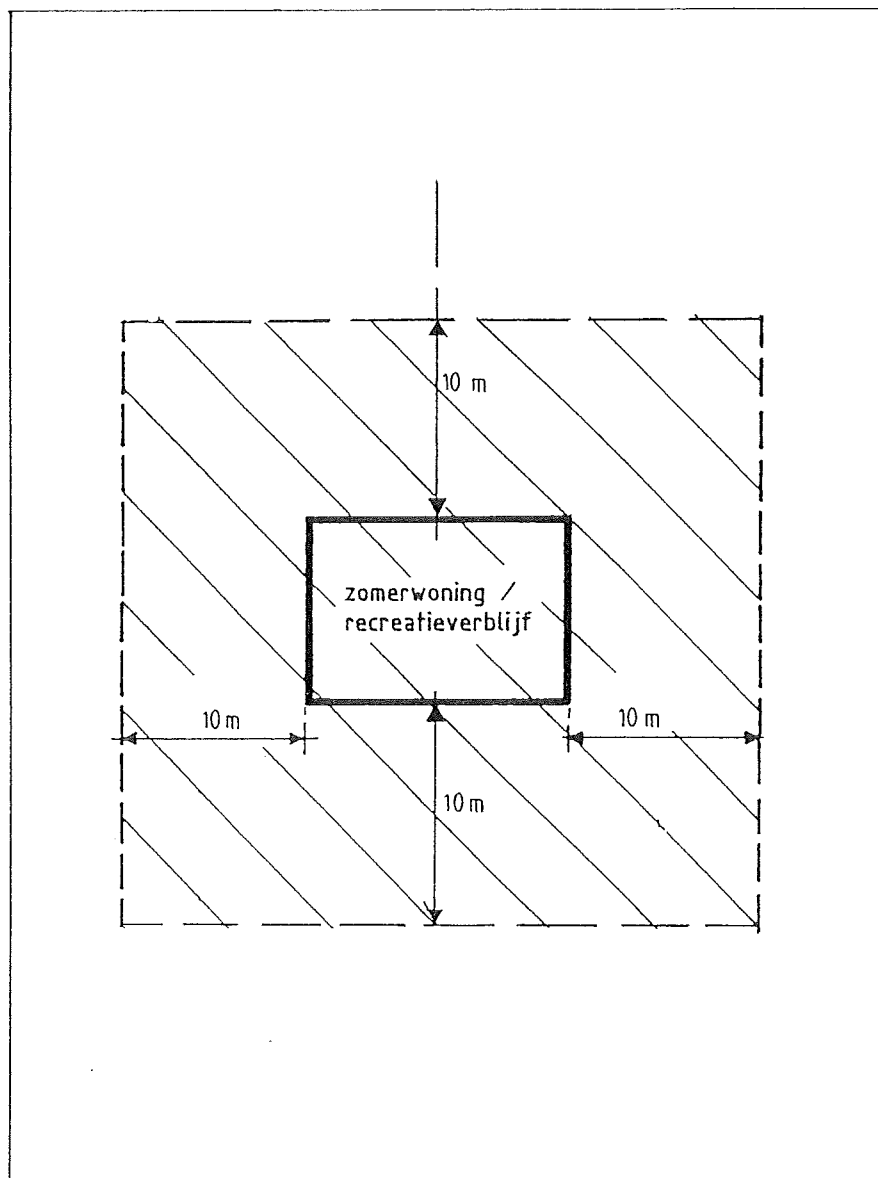


Voor zomerwoningen en recreatieverblijven is niet in alle gevallen de voorgevellijn aangegeven. Indien deze gebouwen op het achtererf van bestaande woningen c.q. zomerwoningen staan is het in veel gevallen niet relevant dat slechts achter de voorgevel gebouwen mogen worden opgericht omdat de zomerwoning of recreatieverblijf niet aan de openbare weg grenst. Het is in die gevallen belangrijker dat voldoende afstand ten opzichte van het water en de eventueel naastgelegen gebouwen in acht wordt genomen. Er is daarom gekozen voor 2 verschillende begrenzings van deze bouwsteden, afhankelijk van de al dan niet op de kaart aangegeven voorgevellijn.

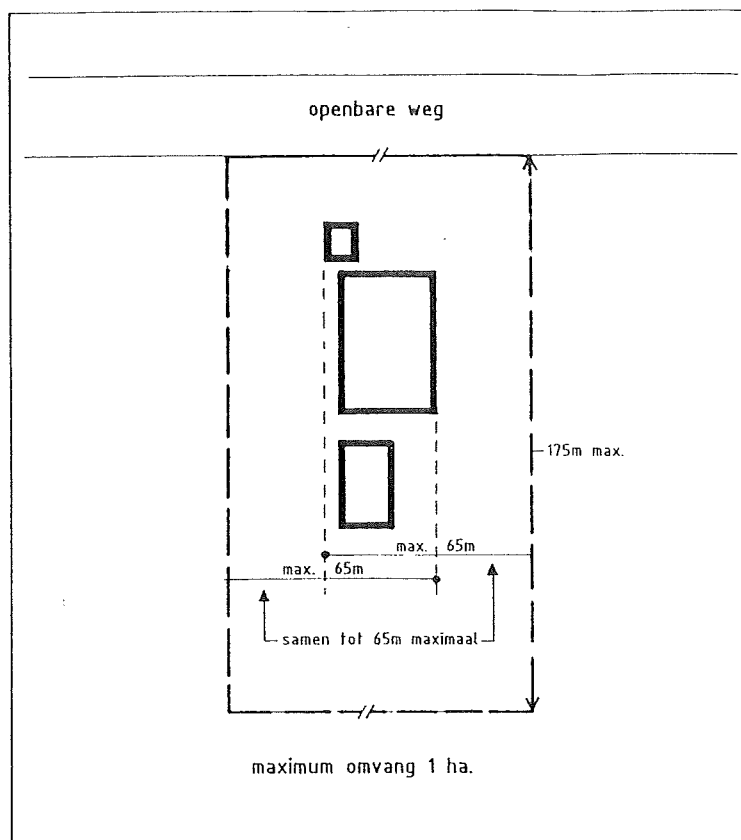
- b. bouwstede voor zomerwoningen – op de kaart aangeduid met ☐ – door:
- I. indien de voorgevellijn op de kaart is ingetekend:
- (het verlengde van) de voorgevellijn;
 - de lijn, evenwijdig aan en gelegen op een afstand van 15.00 m achter de voorgevellijn;
 - twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de voorgevellijn en gelegen op een afstand van 10.00 m ter weerszijden van de bestaande zijgevellijnen;
- met dien verstande dat de afstand tussen de grens van de bouwstede en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5.00 m dient te bedragen en de afstand van de grens van de bouwstede tot de zijerscheiding ten minste 2.00 m dient te bedragen, tenzij de gebouwen in de zijerscheiding zijn gebouwd;
- II. indien de voorgevellijn niet op de kaart is ingetekend:
- twee lijnen, evenwijdig aan en gelegen op 10.00 m voor en achter de bestaande voorgevel resp. achtergevel;
 - twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de bestaande voorgevel en gelegen op een afstand van 10.00 m ter weerszijden van de bestaande zijgevels;
- met dien verstande dat de afstand tussen de grens van de bouwstede en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5.00 m dient te bedragen en de afstand van de grens van de bouwstede tot de zijerscheiding ten minste 2.00 m dient te bedragen, tenzij de geïnventariseerde bebouwing in de zijerscheiding is gebouwd;

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 6
lid 1 sub b
onder II
en sub c
onder II



- c. bouwstede voor recreatieverblijven – op de kaart aangeduid met $\triangle$ – door:
- I. indien de voorgevellijn op de kaart is ingetekend:
 - (het verlengde van) de voorgevellijn;
 - de lijn, evenwijdig aan en gelegen op een afstand van 15.00 m achter de voorgevellijn;
 - twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de voorgevellijn en gelegen op een afstand van 10.00 m ter weerszijden van de bestaande zijgevellijnen;met dien verstande dat de afstand tussen de grens van de bouwstede en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5.00 m dient te bedragen en de afstand van de grens van de bouwstede tot de zijerscheiding ten minste 2.00 m dient te bedragen, tenzij de gebouwen in de zijerscheiding zijn gebouwd;
 - II. indien de voorgevellijn niet op de kaart is ingetekend:
 - twee lijnen, evenwijdig aan en gelegen op 10.00 m voor en achter de bestaande voorgevel resp. achtergevel;
 - twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de bestaande voorgevel en gelegen op een afstand van 10.00 m ter weerszijden van de bestaande zijgevels;met dien verstande dat de afstand tussen de grens van de bouwstede en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5.00 m dient te bedragen en de afstand van de grens van de bouwstede tot de zijerscheiding ten minste 2.00 m dient te bedragen, tenzij de geïnventariseerde bebouwing in de zijerscheiding is gebouwd.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 6
lid 2

2. Op de gronden met de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (Al) dan wel de bestemming Agrarische doeleinden met landschaps- en natuurwaarden (Aln) wordt de agrarische bouwstede – op de kaart aangeduid als  – waarbinnen de toegelaten bouwwerken mogen worden opgericht, als volgt begrensd:

- de breedte (evenwijdig aan de ontsluitingsweg) mag ten hoogste 65.00 m bedragen;
- de diepte (haaks op de ontsluitingsweg) mag ten hoogste 175 m bedragen;
- de omvang (breedte x diepte) mag ten hoogste 1 ha bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheden

3. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het bouwen:

- a. voor de voorgevellijn;
- b. naast de bouwstede tot ten hoogste 5.00 m vanaf de bouwstedegrens;
- c. in de bebouwingsvrije zones tussen de bouwstede en de oeverlijn en/of de zijferscheiding.

4. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 teneinde de breedte en/of diepte van de bouwstede te vergroten, waarbij de toegestane omvang tot ten hoogste 1,5 ha mag worden vergroot.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen teneinde op de gronden met de bestemming "Natuurgebied en Wonen" (N-W) en "Water met recreatieve en natuurlijke waarden en Wonen" (Wrn-N) de aanduiding bouwstede voor woningen, zomerwoningen en/of recreatieverblijven en de eventueel hierbij behorende aanduiding voorgevellijn van de kaart te verwijderen, met inachtneming van de volgende bepaling:

- de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de woning, zomerwoning, respectievelijk recreatieverblijf aan zijn gebruik is onttrokken, dan wel in voldoende mate vaststaat dat dat gebruik zal worden beëindigd en/of de betreffende bebouwing wordt gesloopt.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 7

lid 1 sub a

De hier bedoelde uitzondering is opgenomen om te voorkomen dat de toegelaten grondoppervlakte van bouwwerken kunnen worden vergroot. Aan de in dit bestemmingsplan toegelaten grondoppervlakten van bouwwerken ligt een zeer genuanceerd beleid ten grondslag. Het is niet gewenst dat hiervan wordt afgeweken. Afwijkingen van de toegelaten oppervlakte aan gebouwen bij woningen binnen de bestemming N-W en Wrn-W kunnen overigens via de saneringsregeling worden gerealiseerd. Voor de overige maten is het gewenst een algemene vrijstellingsbevoegdheid in het plan op te nemen, teneinde op een flexibele wijze in te kunnen spelen op geringe en niet onaanvaardbare overschrijdingen. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd een zeer geringe overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte, waarbij aan de overige bepalingen van het plan wel wordt voldaan. Het niet verlenen van een bouwvergunning in zo'n situatie zou tot onevenredige grote nadelen voor de aanvrager kunnen leiden. Bij het ontbreken van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals hier wordt gegeven, wordt het plan onnodig star. Voor elke geringe en niet onaanvaardbare overschrijding zou dan een "buitenplanse" procedure gevolgd moeten worden (artikel 19 WRO) hetgeen, gelet op de tijdsduur, het provinciaal beleid in deze en de bepalingen van de wetgever, niet gewenst is.

lid 1 sub f

Bruggen worden vergunningvrij beschouwd, indien de breedte maximaal 1.20 m bedraagt met een overspanning van ten hoogste 3.00 m. Alle bestaande bruggen zijn positief bestemd. De bouw van nieuwe vergunningplichtige bruggen kan na toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid plaatsvinden. In alle gevallen gelden de hierin genoemde richtlijnen.

lid 1 sub h

Golfbrekers worden vergunningplichtig gesteld. Soms zijn deze gewenst om riet- en verlandingszones te creëren. Indien de golfbreker in het belang van natuur en landschap is, hetgeen door middel van de adviesprocedure wordt bepaald, kan door deze vrijstellingsbevoegdheid de bouw plaatsvinden.

Artikel 7 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% met uitzondering van maten met betrekking tot het toegelaten grondoppervlak van bouwwerken;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, maalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, mits de inhoud van een zodanig gebouwtje niet meer dan 50 m³ en de hoogte daarvan niet meer dan 4.00 m zal bedragen, alsmede voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 15 m² zal bedragen;
- d. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de telecommunicatie, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 9.00 m bedraagt;
- e. nieuwbouw van bestaande agrarische hulpgebouwen buiten de agrarische bouwstede ten behoeve van hobbyboeractiviteiten, waarbij de volgende eisen gelden:
 - . de oppervlakte mag maximaal de oppervlakte van de te saneren agrarische hulpgebouwen bedragen en wel tot maximaal 100 m²;
 - . de bouwhoogte mag maximaal 5.00 m zijn;
 - . de goothoogte mag maximaal 2.75 m zijn;
- f. de bouw van nieuwe bruggen, indien deze voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. nieuwe bruggen zijn slechts toegestaan indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van:
 1. een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
 2. een zomerwoning of recreatieverblijf, indien geen gebruik kan worden gemaakt van een reeds bestaande brug en ook overigens in het geheel geen andere ontsluitingsmogelijkheid bestaat;
 3. een agrarisch bedrijf(sperceel), indien dit strikt noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - b. de maximale breedte van een brug en het landhoofd mag bedragen:
 1. van bruggen ten behoeve van een woning, zomerwoning of recreatieverblijf:
 - . brug: 3.00 m;
 - . landhoofd: 6.00 m;
 2. van bruggen ten behoeve van een agrarisch bedrijf(sperceel):
 - . brug: 4.00 m;
 - . landhoofd: 8.00 m;
- g. afwijkingen van goot- en bouwhoogte bij aanbouwen tot maximaal de goot- en bouwhoogte van het aanwezige gebouw waaraan gebouwd wordt;
- h. de bouw van golfbrekers indien dit in het belang is van natuur en landschap.

2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Adviesprocedure voor vrijstelling

3. Alvorens omtrent het toepassen van een vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 1 onder h te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake natuur en landschap omtrent de vraag of ten gevolge van de vrijstelling de landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
--------------------	--

Art. 8
lid 2 en 3

Deze wijzigingsbevoegdheden verschillen van de wijzigingsbevoegdheden zoals deze zijn opgenomen in andere artikelen. Laatstgenoemde hebben betrekking op gronden met één en dezelfde bestemmingsaanduiding terwijl de wijzigingsbevoegdheden die in dit artikel worden geregeld niet zijn gebonden aan een bepaalde bestemming. Het betreffen hier gronden, met verschillende bestemmingen, die in het algemeen belang, in dit geval het verwerven van natuurgebied en het aanleggen van een spoorwegemplacement, beschikbaar moeten kunnen komen voor genoemde doeleinden.

Artikel 8 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

1. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen teneinde werken of werkzaamheden ter uitvoering van het vastgestelde Herinrichtingsplan Driebruggen mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van:
 - nieuwe agrarische bouwsteden ten gevolge van boerderijverplaatsing alsmede de aanleg van bijbehorende voorzieningen;
 - de aanleg van landbouwontsluitingswegen, herprofilering van bestaande wegen en het graven, dempen of verruimen van waterlopen;
- b. ten aanzien van de oppervlakte van een nieuwe agrarische bouwstede is artikel 6 lid 2 en lid 4 van toepassing;
- c. voor het overige zal het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

2. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd de bestemming van de gronden die zijn voorzien van de nadere aanduiding "wijzigingsbevoegdheid I" te wijzigen in de bestemming "Natuurgebied (N)", indien en voorzover deze gronden aan het agrarisch gebruik zijn onttrokken en in beheer zijn van Staatsbosbeheer.

3. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd de bestemming van de gronden die zijn voorzien van de nadere aanduiding "wijzigingsbevoegdheid II" te wijzigen in de subbestemming verkeersdoeleinden, railverkeer en bermen met natuurlijke waarden ten behoeve van de aanleg van een spoorwegemplacement.

Adviesprocedure voor planwijzigingen

4. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij:

- a. de agrarische deskundige omtrent de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan voor de bedrijfsvoering;
- b. de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de vraag of ten gevolge van de bestemmingswijziging de landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene procedurevoorschriften

1. Het ontwerp van een besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 of 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
2. De burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze.

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 10 (vervallen)

Artikel 10

(vervallen)

Artikel 11 Beschrijving in hoofdlijnen

Doelstellingen

1. Het beleid is erop gericht een juridisch-planologisch kader te scheppen voor:
 - a. de regeling van de agrarische gebruiks- en bouwmogelijkheden in relatie tot de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
 - b. de regeling van de woon- en andere functies in de bebouwingslinten langs en tussen de plassen in relatie tot natuur-, landschaps- en recreatieve waarden;
 - c. de regeling van de recreatieve functies in relatie tot de natuur-, landschaps- en agrarische waarden en belangen.
2. Uit de hoofddoelstelling als bedoeld onder 1 zijn de volgende doelstellingen af te leiden:
 - a. het beschermen van de waarden van natuur en landschap in met name de polders Reeuwijk, Oukoop en Negen Viertel en Stein en in de plassen staat voorop;
 - b. de bestaande en gevestigde agrarische belangen zullen zoveel mogelijk beschermd worden, hetgeen geleet op de in sub a geformuleerde doelstelling, tot uitdrukking is gebracht in een zonering van het agrarisch productiegebied door middel van de toekenning van onderscheiden bestemmingen en een gedifferentieerd aanlegvergunningstelsel;
 - c. zowel voor de agrarische als de niet-agrarische bouwsteden en bouwpercelen is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk concentratie van bebouwing dient te worden nagestreefd en dat de omvang van de bebouwing zo beperkt mogelijk dient te blijven.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

3. Ten aanzien van het agrarisch productiegebied

- a. Nieuwe productievormen die afwijken van die van de veehouderijbedrijven zijn, ook als neventak, niet gewenst.
- b. Nieuwe agrarische bouwsteden kunnen alleen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 8) worden toegekend. Hieraan zal alleen worden meegewerkt, indien sprake is van een verplaatsing in het kader van het Herinrichtingsplan Driebruggen.
- c. Op de agrarische bouwpercelen langs de Parallelweg is het niet gewenst dat gebouwen worden opgericht in de zone tussen deze weg en de bestaande voorste begrenzing van de bebouwing, geleet op de geluidsbelasting en -contouren ten gevolge van het verkeer op de A12.
- d. De vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6 lid 3 respectievelijk lid 4 mag worden toegepast, indien de bouwmogelijkheden binnen de bouwstede worden beperkt ten gevolge van de aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen, waarlangs niet mag worden gebouwd en er overigens binnen de bouwstede onvoldoende reële bouwmogelijkheden resteren. De openheid dient daarbij zo veel mogelijk te worden bewaard.
- e. Alvorens toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 lid 14 dient te worden aangetoond dat door de toekenning van een woonbestemming aan de betreffende gronden, de belangen van eventueel in de nabijheid aanwezige en voort te zetten agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad. Hiervan is sprake indien vaststaat dat ten gevolge van de (beperkte) afstand van de nieuwe woonbestemming tot het agrarisch bedrijf de milieu-vergunning bij overigens gelijkblijvende omstandigheden (onder andere omvang veestapel) niet meer, dan wel slechts onder stringenter voorwaarden, zou kunnen worden verleend.
- f. Het scheuren of frezen van grasland, anders dan ter instandhouding of verbetering van het grasland en ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen (bijv. maïs) is in het agrarische productiegebied met de subbestemming Aln aanlegvergunningplichtig gesteld. Deze aanlegvergunningplicht voor de teelt van ruwvoedergewassen is niet van toepassing voor de gronden met de subbestemming Al.
- g. In het kader van de uitvoering van het Herinrichtingsplan Driebruggen bestaat de mogelijkheid dat nieuwe landbouw-ontsluitingswegen zullen worden aangelegd. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 8 zal hiertoe indien noodzakelijk, worden aangewend.

- h. In de polders Sluipwijk, Oukoop en Negen Viertel en Stein zal, daar waar mogelijk, het Relatienota-instrumentarium worden ingezet, teneinde de ter plaatse aanwezige landschaps- en natuurwaarden zo goed mogelijk te kunnen beschermen.
- i. In het kader van de uitvoering van het Herinrichtingsplan Driebruggen zullen ecologische verbindingzones gerealiseerd worden.

4. Ten aanzien van natuur, landschap en recreatie

- a. Verzoeken om aanlegvergunning binnen de bestemming Natuurgebied (N) zullen, met name getoetst worden op de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- b. Verzoeken om een aanlegvergunning binnen de bestemming Natuurgebied en Wonen (N-W) zullen primair worden getoetst aan de aanwezige natuur- en landschapswaarden ter plaatse. Slechts indien vaststaat dat deze waarden niet onevenredig worden aangetast zal de vergunning worden verleend.
- c. Verzoeken om een aanlegvergunning binnen de bestemming Water met recreatieve en natuurwaarden (Wrn) zullen met name ten aanzien van de eilandjes in de plassen getoetst worden aan de aanwezige natuurwaarden. Verzoeken om een aanlegvergunning binnen deze bestemming die betrekking hebben op de overige gronden zullen bij de toetsing eveneens worden gerelateerd aan het recreatieve belang van het gebied (belangrijke recreatieve medegebruiksfunctie).
- d. Verzoeken om aanlegvergunning binnen de bestemming Water met recreatieve en natuurlijke waarden en Wonen (Wrn-W) zullen zowel getoetst worden aan de aanwezige natuurwaarden als aan de overige in het geding zijnde belangen. Hierbij is sprake van nevenschikking.
- e. De vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemming Natuurgebied en Wonen (N-W, artikel 14 lid 6) en Water met recreatieve en natuurwaarden en Wonen (Wrn-W, artikel 16 lid 5) teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de bouwstede van woningen te kunnen toelaten zal slechts worden toegepast, indien binnen de bouwstede geen mogelijkheden aanwezig zijn om het bouwwerk te realiseren. Hiervan is sprake indien het gaat om bouwwerken, die sterk gerelateerd zijn aan de plassen, zoals bijvoorbeeld botenhuizen.
De bestaande botenhuizen vallen onder het overgangsrecht maar mogen wel geheel vernieuwd worden (artikel 29 lid 1). Het aantal botenhuizen mag niet worden uitgebreid. Alvorens hiervan af te wijken, zal per situatie een afweging gemaakt worden, waarbij behalve de noodzaak, bovendien beoordeeld zal worden of de bestaande (landschaps- en natuur-) waarden niet onevenredig worden geschaad. Nieuwe botenhuizen zullen niet boven bestaand water mogen worden gebouwd. Dit betekent dat een deel van de bestaande tuin vergraven zal moeten worden.

5. Ten aanzien van woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven

- a. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6 lid 3 voor de overschrijding van de bouwstede voor woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven mag de bebouwing niet verder in de richting van de plassen worden opgericht, tenzij de natuur- en landschapswaarde van de plassen niet **onevenredig** worden geschaad. Bovendien zal moeten worden aangetoond dat door het niet bebouwen van de gronden de belangen van de eigenaar onevenredig worden geschaad. De bevoegdheid onder c van artikel 6 lid 3 voorziet in gevallen, waarin bij een strikte toepassing van de begrenzing van de bouwstede te weinig fysieke bouwmogelijkheden resteren. Deze situatie kan zich voordoen bij relatief smalle bouwpercelen en/of bouwpercelen die aan meerdere zijden aan het water grenzen.
- b. Bij de toepassing van de sanerings- en concentratieregeling is de inventarisatie bepalend.

A small, horizontal redacted area, likely containing sensitive information.

6. Ten aanzien van de recreatieve functies

- a. Recreatie dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden op en langs de plassen met de bestemming Water met recreatieve en natuurwaarden. Landschap en natuur alsmede recreatie zijn nevensgeschikt. Het toelaten van voorzieningen, zoals strandjes, picknick-plaatsen en botenverhuur dient in dit gebied plaats te vinden. In de bestemming Natuur-gebied zijn landschap en natuur de hoofdfunctie waaraan recreatie ondergeschikt is.
- b. Niet permanente verblijfsrecreatie wordt uitgesloten indien dit niet uitdrukkelijk in het desbetreffend voorschrift wordt toegestaan.

7. Ten aanzien van de schiethutten

- a. Het aantal schiethutten mag binnen de bestemming Natuurgebied, respectievelijk Water met recreatieve en natuurwaarden niet worden vergroot.
- b. De locaties van de schiethutten zijn aangegeven op de inventarisatie schiethutten.

8. Ten aanzien van cultuur-historische waarden

Het beleid is gericht op instandhouding en waar mogelijk versterking van de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Aangezien een gemeentelijke monumentenverordening het meest doelgericht instrument is om invulling te geven aan dit beleid, is het streven gericht op de totstandkoming van een dergelijke verordening. Van de gebouwen die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "monument", mag de grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte, zoals aanwezig tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan niet worden gewijzigd, tenzij de monumentencommissie met de wijzigingen instemt.

9. Ten aanzien van welstand

In het plangebied kunnen twee landschapstypen worden onderscheiden:

1. het plassengebied gekenmerkt door grote afwisseling van ruimtematen, overwegend dicht begroeide oevers met lintbebouwing waartussen doorkijkjes op plassen. Veelal is dit gebied vooral recreatief in gebruik.
2. het slagenlandschap, een open weidegebied met overwegend agrarische bedrijven.

Het beleid is gericht op handhaving en versterking van het huidige beeld. Het is dan ook zaak uit welstandsoverwegingen de typologie van de bestaande karakteristieke bebouwing door te trekken, naar de nabije toekomst.

ad 1.

In het plassengebied wordt de bebouwing gekenmerkt door kleine bouwmassa's veelal afgedekt door een eenvoudige kapvorm.

Door de invoering in het onderhavige bestemmingsplan van "bouwsteden" gerelateerd aan een maximale oppervlaktemaat met vastgestelde goot- en bouwhoogte is de kleine bouwmassa wel gegarandeerd. Echter deze voor huidige begrippen kleine massa zal tot gevolg hebben dat geprobeerd zal worden in nieuwe bouwplannen of verbouwingsplannen ruimtewinst in de bouwsels te creëren in de vorm van dakkapellen, gecompliceerde bouwvormen, peilverhoging om kelders te kunnen maken en dergelijke.

Het is zaak om juist deze dreigende complexiteit tegen te gaan, omdat juist het karakteristieke ligt in de eenvoud van de huidige bebouwing.

Het is dus van belang eenvoudige bouwmassa's te kiezen, afgedekt met een eenvoudige kapvorm met duidelijke hellingen (minimaal 30° - maximaal 60°). Al te complexe elementen als wolfseinden en schuine dakvlakken op dakkapellen kunnen beter vermeden worden.

Ook een plat afgedekte bouwmassa tot een maximale hoogte van 3.00 m is niet uit te sluiten, mits niet te grof en contrasterend met de bebouwing in de omgeving.

Te grote dakkapellen en aanbouwsels als serres, carports, schuren die volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn, dienen bovengenoemde eenvoud niet te storen.

Ten aanzien van de toe te passen kleur- en materiaalkeuze dient opgemerkt dat karakteristiek voor de bebouwing was en is:

- voor materiaaltoepassing natuurlijk verwerende materialen als baksteen - hout - riet - (als dakbedekking), (keramische) pannen en sedumdaken.
- voor kleurtoepassing: weinig contrasterende kleuren zoals zwart - groen enzovoorts voor grote vlakken (witte woningen dienen dus vermeden te worden).

Voorschrift

Het ligt voor de hand deze kleur karakteristiek te continueren.

Karakteristiek voor de situatie van de "bouwsteden" is dat ze voornamelijk voorkomen losstaand maar toch in een lintbebouwing. Juist de ruimte tussen de losstaande bouwmassa's en groenplekken geeft doorkijkjes naar de plassen. Deze beleving dient ook in de toekomst niet verstoord te worden door pseudo bouwsels als schuttingen, rietmatten of in dit landschap niet thuishorende coniferen.

Ook de oevers van de plassen dienen met zorg gehandhaafd te blijven en aanleg van beschoeiingen, steigers en haventjes op daarvoor niet bestemde plaatsen dient te worden tegengegaan.

Voor de wat meer bijzondere bebouwing in het plassengebied, zoals gebouwen voor algemene recreatie, campings, gebouwen bij jachthavens vallen op dit moment geen algemene aanwijzingen te geven en dienen per geval bekeken te worden.

ad. 2. Het slagenlandschap (veen-weidegebied) wordt vooral gekarakteriseerd door zijn openheid met relatief grote bouwmassa's als complexe boerderijen, dikwijls omgeven door erfbeplanting als oriëntatiepunt in het landschap.

Kenmerkend hierbij is veelal de lengterichting van de bouwmassa in de richting van de verkaveling van de percelen, loodrecht op de weg.

Aanbevolen wordt deze karakteristieken bij nieuw- of verbouwplannen te handhaven of zelfs te versterken.

Ook in dit landschap gelden weer de opmerkingen over eenvoudige bouwvormen, ook voor bijgebouwen, en het reeds eerder opgemerkte ten aanzien van materiaal- en kleurtoepassing. Voor agrarische bedrijfsgebouwen is thans als gevel- of dakmateriaal donkere kleur, aanvaardbaar.

10. Nieuwe situaties

De bouw van nieuwe woningen, anders dan ter vervanging van ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande woningen, is niet rechtstreeks toegelaten. Uitsluitend ten behoeve van bedrijfsverplaatsing in het kader van de Herinrichting Driebruggen kunnen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nieuwe agrarische bedrijfswoningen worden gebouwd.

Toelichting op de voorschriftenArt. 12

lid 3 sub n

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gerelateerd aan de hoogte van gebouwen (zie artikel 4 lid 3). De verwijzing naar de matrix is hier nogmaals voor alle duidelijkheid opgenomen. Op grond van het bepaalde in artikel 4 is dit niet strikt noodzakelijk.

lid 3 sub o

In afwijking van de matrix wordt de maximale goot- en/of bouwhoogte van enkele specifieke agrarische bedrijfsgebouwen in dit sub-lid geregeld.

Artikel 12 Agrarische doeleinden (A)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de subbestemming Al: veehouderijbedrijven, waarbij de intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering is toegestaan, alsmede het behoud en herstel van actuele en potentiële landschapswaarden;
 - ter plaatse van de subbestemming Aln: veehouderijbedrijven, waarbij de intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering is toegestaan, alsmede het behoud en herstel van actuele en potentiële landschap- en/of natuurwaarden;
 - ter plaatse van de subbestemming As: een sierteeltbedrijf;
 - ter plaatse van de subbestemming Ahn: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfswoningen en de daarbijbehorende uitbouwen;
 - bijgebouwen en (hobby)kassen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- behoudens het bepaalde onder b mogen de bouwwerken uitsluitend worden gebouwd op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 2 zijn aangemerkt als agrarische bouwstede; met dien verstande dat voor de gronden met de bestemming As en Ahn geldt dat uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
 - buiten de bouwvlakken en agrarische bouwsteden als bedoeld in artikel 6 lid 2 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen, geen silo's en geen overkappingen zijnde;
 - windmolens voor de waterbeheersing;
 - per agrarische bouwstede mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 600 m³ of, indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds een grotere inhoudsmaat aanwezig was, deze bestaande inhoudsmaat;
 - op de gronden met de aanduiding As mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 72 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 4.50 m respectievelijk 6.50 m;
 - op de gronden met de aanduiding As mogen kassen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3.50 m;
 - op de gronden met de aanduiding As mag maximaal 100 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3.50 m;
 - op de gronden met de aanduiding As mogen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2.00 m;
 - op de gronden met de subbestemming Ahn mag de oppervlakte aan gebouwen maximaal 460 m² bedragen;
 - op de gronden met de aanduiding Ahn mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd met een maximale inhoud van 600 m³ of de bestaande inhoud ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en een maximale goot- en bouwhoogte van 4.50 respectievelijk 7.00 m;
 - het gezamenlijk grondoppervlak van de bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 - op de gronden in de zone die is gelegen tussen de openbare weg en de uiterste voorste begrenzing van de bestaande bebouwing mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 12
lid 6/7

In de Nota Planbeoordeling staat als goedkeuringscriterium voor de in lid 5 bedoelde vrijstelling het inwinnen van advies zoals is aangegeven in lid 6. Bovendien is als goedkeuringscriterium opgenomen dat in afwijking van dit advies geen vrijstelling mag worden verleend zonder een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

- l. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 2 zijn aangemerkt als agrarische bouwstede mag een mestsilo met een inhoud van ten hoogste 2500 m³ en een oppervlak van ten hoogste 750 m² worden gebouwd;
- m. uitsluitend binnen de agrarische bouwstede als bedoeld in artikel 6 lid 2 mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een oppervlak van ten hoogste 1000 m² worden gebouwd;
- n. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen inclusief uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- o. in afwijking van het bepaalde onder l van dit lid en artikel 4 lid 3 mag de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
- van een hooitas of -berg	-	12.00 m;
- van een mestsilo/voersilo	-	7.00 m;
- p. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mag niet worden gebouwd.

Toetsing bouwplannen

4. Ter toetsing van een bouwplan voor een bedrijfsgebouw met een oppervlak van meer dan 200 m², kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de agrarische deskundige.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. ~~lid 3 onder b voor de bouw van ten hoogste één hulpgebouw per agrarisch bedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;~~
- b. lid 3 onder b en j voor de bouw van mestsilo's buiten de bouwstede als bedoeld in artikel 6 lid 2, met inachtneming van het volgende:
 - de mestsilo dient in het verlengde van de bebouwing die binnen de bouwstede is opgericht, te worden gebouwd, tenzij hierdoor de bedrijfsvoering onevenredig wordt geschaad;
 - indien de mestsilo niet in het verlengde van deze bebouwing kan worden gebouwd dient het binnen een dusdanige afstand van de bouwstede, ten behoeve waarvan de mestsilo wordt gebouwd, te worden gebouwd, dat de bestaande doorzichten zoveel mogelijk worden gehandhaafd;
 - de inhoud van een mestsilo mag ten hoogste 2500 m³ bedragen en het oppervlak ten hoogste 750 m²;
- c. lid 3 onder c voor verruiming van de maximale inhoudsmaat van 600 m³ van bedrijfswoningen met inachtneming van het volgende:
 - de verruiming van de inhoudsmaat is alleen toegestaan ter huisvesting van de "rustende boer" in de bestaande bedrijfswoning;
 - de inhoudsmaat mag met niet meer dan 150 m² worden uitgebreid.

Adviesprocedure voor vrijstellingen

6. Alvorens omtrent het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid als genoemd in lid 5 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag:
 - of sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1 lid 30;
 - of een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf het verlenen van vrijstelling noodzakelijk maakt;
- alsmede – indien vrijstelling wordt verleend als bedoeld in lid 5 onder b – bij:
- b. de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden.

7. Burgemeester en wethouders verlenen, indien één van de adviezen, die krachtens lid 6 dient te worden ingewonnen afwijzend is, geen vrijstelling dan nadat hiertoe een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
--------------------	--

<u>Art. 12</u> lid 12/13	Evenals de adviesprocedures en de eventueel volgende verklaring van geen bezwaar voor vrijstellingen als bedoeld in lid 5 geldt een zelfde goedkeuringscriterium op basis van de Nota Planbeoordeling voor aanlegvergunningen.
-----------------------------	--

Nadere eisen

8. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van bouwwerken buiten de bouwsteden op de gronden met de subbestemming Aln en Al teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onevenredige afbreuk doet aan de aanwezige landschaps-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat daardoor een doelmatige bedrijfsvoering niet onevenredig wordt belemmerd.

Aanlegvoorschriften

9. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voorzover de Verordening Watergebieden en Pleziervaart van de provincie Zuid-Holland niet van toepassing is:

Aln

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties op apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen;
- h. het vellen of rooien van houtgewassen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen oeverbescherminingen, kaden of aanlegplaatsen;
- j. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbetering van het grasland.

Al

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties op apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met uitzondering van het verharding van paden met een breedte van 3.00 m of minder;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- h. het vellen of rooien van houtgewassen;

10. Het verbod als bedoeld in lid 9 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, het vellen of rooien van geriefbosjes daaronder niet begrepen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. betrekking hebben op het aanleggen van paden, met een breedte van 3.00 m of minder, voorzover dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- e. betrekking hebben op het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voorzover dit – gelet op de waarden van het agrarisch gebied – van geringe betekenis moet worden geacht.

11. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden met de subbestemming Al of Aln niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

12. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de deskundige inzake natuur en landschap met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden door het verlenen van een aanlegvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden;
- b. de agrarische deskundige met betrekking tot de vraag of de aanlegvergunning voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

13. Burgemeester en wethouders verlenen, indien één van de adviezen die krachtens lid 12 dient te worden ingewonnen negatief is, geen aanlegvergunning dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

Voormalige agrarische bedrijven

14. Burgemeester en wethouders kunnen – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – indien het gevestigde agrarische bedrijf ter plaatse is opgeheven, ter plaatse van de gronden met de aanduiding "bouwstede" als bedoeld in artikel 6 lid 2 de (sub)bestemming wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden (W)", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- verplaatsing van de (bedrijfs)woning(en) is niet toegestaan;
- de in de matrix op de plankaart genoemde hoogtematen mogen niet gewijzigd worden in een grotere hoogtemaat;
- het in artikel 17 – met betrekking tot de bestemming Woondoeleinden – bepaalde is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ter plaatse de nadere aanwijzing (a) wordt ingetekend;
- de oppervlakte van het nieuw te projecteren bouwvlak ten behoeve van woondoeleinden mag ten hoogste 0,25 ha bedragen;
- op het resterende gedeelte van de voormalige agrarische bouwstede dient op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de openbare weg de bestemming Woondoeleinden, geen gebouwen toegestaan, W(z) te worden geprojecteerd; de overige gronden van de voormalige agrarische bouwstede krijgen in aansluiting op de omliggende gronden de bestemming agrarische doeleinden, subbestemming Al, dan wel Aln.

Mestsilo's

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – het plan te wijzigen teneinde mestsilo's ten behoeve van meerdere bedrijven op de gronden met de subbestemming Al mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. indien de silo binnen een op de plankaart aangegeven agrarische bouwstede wordt opgericht mag de inhoud ten hoogste 5000 m³ bedragen;
- b. indien de silo buiten een op de plankaart aangegeven agrarische bouwstede wordt opgericht mag de inhoud ten hoogste 3000 m³ bedragen op een veldkavel van ten hoogste 3000 m², waarbij de mestsilo in het verlengde van de bebouwing die is opgericht binnen de bouwstede dient te worden gebouwd, tenzij hierdoor de bedrijfsvoering onevenredig wordt geschaad; indien de mestsilo om deze reden niet in het verlengde van deze bebouwing gebouwd kan worden, dient het binnen een dusdanige afstand van enig agrarische bouwstede, ten behoeve waarvan de mestsilo wordt opgericht, te worden gebouwd, dat de bestaande doorzichten zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Adviesprocedure voor planwijzigingen

16. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 14 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de agrarische deskundige omtrent de vraag of sprake is van een opgeheven agrarisch bedrijf en de mogelijkheden voor agrarisch hergebruik geen reëel alternatief bieden;
- b. de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de vraag of ten gevolge van de bestemmingswijziging de landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

17. Alvorens omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 15 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf:
 - als bedoeld in artikel 1 lid 30;
 - of een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf het verlenen van vrijstelling noodzakelijk maakt;
- b. de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 13
lid 1

In de **doeleindenomschrijving** wordt het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden primair gesteld. Ondergeschikt recreatief medegebruik is in samenhang hiermee toegelaten. Dit wil zeggen dat extensieve vormen van recreatie zijn toegelaten, indien en voorzover de landschaps- en natuurwaarden hierdoor niet worden geschaad. Onder ondergeschikte vormen van recreatie dient te worden verstaan het (met name ongemotoriseerd) varen en vissen op het water en wandelen en fietsen op het land.

lid 3
sub a

Een belangrijk uitgangspunt is dat het aantal **schiethutten** op de gronden met de bestemming Natuurgebied niet mag worden vergroot en zo mogelijk dient te worden teruggebracht. De aanwezigheid van schiethutten is, gelet op de waarden van natuur en landschap (en de status van een groot gedeelte van deze gronden als stiltegebied) vanuit ruimtelijk oogpunt in het onderhavig plangebied eigenlijk ongewenst. Maar omdat de eigenaren van gronden met een minimale omvang van 1 ha open water een jachtrecht aan de Jachtwet kunnen ontlenen, zou, indien een totaal verbod zou worden opgenomen, strijd hiermee ontstaan, hetgeen bovendien gevestigde belangen nadelig zou beïnvloeden. Daarom is bepaald dat het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezige aantal schiethutten, 127 op de gronden met de bestemming N (138 in het gehele plangebied), niet mag worden vergroot.

Artikel 13 Natuurgebied (N)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Natuurgebied (N) zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bestemd voor het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden, alsmede in samenhang hiermee voor ondergeschikt recreatief medegebruik.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming en schiethutten.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. het aantal schiethutten, zoals vermeld op de inventarisatie schiethutten, mag niet worden vermeerderd;
- b. nieuwe bruggen zijn uitsluitend toegestaan, indien dit voor de ontsluiting van de gronden strikt noodzakelijk is.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 13
lid 5

De hier gegeven **aanlegvoorschriften** zijn opgenomen teneinde de toelaatbaarheid van de genoemde werken en werkzaamheden afhankelijk te kunnen stellen van de omstandigheden van het concrete geval. Dit betekent dat de genoemde werken en werkzaamheden niet geheel en al zijn uitgesloten, maar dat toetsing aan de te beschermen waarden zal dienen plaats te vinden. Werken en werkzaamheden welke behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, behoeven hieraan uiteraard niet te worden getoetst en zijn derhalve niet aanlegvergunningplichtig gesteld.

Art. 13
lid 8/9

Teneinde een weloverwogen beslissing te kunnen nemen op een verzoek tot verlening van een aanlegvergunning dienen burgemeester en wethouders, alvorens zich hierover uit te spreken, advies van de deskundige inzake natuur en landschap in te winnen. Overigens is dit niet nieuw, maar een reeds jarenlang toegepast gebruik. Indien burgemeester en wethouders in afwijking van het advies toch een aanlegvergunning willen verlenen is dit slechts toegestaan indien een verklaring van geen bezwaar hiertoe van Gedeputeerde Staten is ontvangen (zie eveneens toelichting bij artikel 12 lid 6/7).

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voorzover de Verordening Watergebieden en Pleziervaart van de provincie Zuid-Holland niet van toepassing is:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbeschermingen, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het verwijderen van rietkragen;
- j. het scheuren of frezen van grasland.

6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voorzover dit voor de waarden van het gebied van geringe betekenis moet worden geacht.

7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

8. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de deskundige inzake natuur en landschap met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden door het verlenen van een aanlegvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

9. Burgemeester en wethouders verlenen, indien één van de adviezen die krachtens lid 8 dient te worden ingewonnen negatief is, geen aanlegvergunning dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
<u>Art. 13</u>	(vervallen)

10. (vervallen)

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 14
lid 1

Evenals binnen de bestemming Natuurgebied is in deze **doeleindenomschrijving** het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden primair ten opzichte van de overige toegelaten vormen van gebruik gesteld.

Binnen de overige gebruiksvormen wordt allereerst een onderscheid gemaakt naar het wonen, zomerwoningen en recreatieverblijven. Het verschil tussen zomerwoningen en recreatieverblijven wordt gevormd door de maximaal toegelaten oppervlakten van 40 m² (voor zomerwoningen) en 20 m² (voor recreatieverblijven). De uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de toekenning van de bouwpercelen voor woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven zijn in hoofdstuk 10.5 reeds vermeld.

lid 2

In de **bouwvoorschriften** wordt allereerst (in lid 2) aangegeven welke bouwwerken op de onderhavige gronden mogen worden gebouwd. Uitsluitend bij woningen zijn bijgebouwen toegelaten.

Nadere regels waaraan in verband met bouwactiviteiten moet worden voldaan zijn in lid 3 gegeven.

lid 3 sub
a, b en c

Voor zowel de woningen, zomerwoningen als de recreatieverblijven geldt dat een bouwzonering is opgenomen (lid 3 onder a, b en c), die bekend staat onder de naam "**bouwstedemethode**". De gebouwen die ten behoeve van de toegelaten functies mogen worden opgericht dienen binnen de bouwstede te worden opgericht. Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat bebouwing zoveel mogelijk dient te worden geconcentreerd. Uitbreiding van het aantal (woon)eenheden is niet toegelaten. Daarom is aangegeven dat per bouwstede ten hoogste één woning, zomerwoning, respectievelijk recreatieverblijf is toegelaten.

lid 3 sub d

Uitgangspunt van beleid is dat buiten de bouwsteden niet mag worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor de reeds bestaande bruggen en steigers boven bestaand water. Voor de interpretatie van artikel 43 van de Woningwet wordt verwezen naar hoofdstuk 10.5 van de toelichting. De thans aanwezige bouwwerken en gebouwen vallen onder het overgangsrecht. De gebouwen kunnen worden betrokken bij de sanerings- en concentratieregeling. In lid 6 van dit artikel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, teneinde in specifieke gevallen buiten de bouwstede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te kunnen oprichten.

Artikel 14 Natuurgebied en wonen (N-W)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Natuurgebied en Wonen (N-W) zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden, alsmede in samenhang hiermee voor:

- a. het wonen;
- b. zomerwoningen;
- c. recreatieverblijven;
- d. tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water voorzover het de onbebouwde gronden binnen de bouwsteden betreft;
- e. ondergeschikt recreatief medegebruik;
- f. voorzover het onbebouwde gronden buiten de bouwstede betreft, mogen uitsluitend gronden met de aanduiding (p) gebruikt worden voor parkeerstroken als bedoeld in artikel 1 lid ab RVV 1990;

een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, waaronder worden begrepen woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven en de daarbijbehorende uitbouwen;
- b. bijgebouwen bij woningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 1 onder a zijn aangemerkt als bouwstede voor woningen mogen woningen en de daarbijbehorende uitbouwen, bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwstede ten hoogste één woning is toegelaten;
- b. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 1 onder b zijn aangemerkt als bouwstede voor zomerwoningen mogen zomerwoningen met de daarbijbehorende uitbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwstede ten hoogste één zomerwoning is toegelaten;
- c. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 1 onder c zijn aangemerkt als bouwstede voor recreatieverblijven mogen recreatieverblijven met de daarbijbehorende uitbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwstede ten hoogste één recreatieverblijf is toegelaten;
- d. op de gronden die niet behoren tot een bouwstede mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend boven bestaand water de reeds aanwezige bruggen, botenhuisen en steigers zijn toegelaten;

VoorschriftToelichting op de voorschriftenArt. 14

Binnen de bouwstede zijn de **bouwmogelijkheden** voorts niet onbeperkt.

lid 3 sub e

Een van de uitgangspunten van dit plan is immers dat bebouwing in het plassen gebied zoveel mogelijk dient te worden beperkt, hetgeen met name gevolgen heeft voor de toelaatbaarheid van nieuwbouw- en verbouwmogelijkheden, waarbij het grondoppervlak wordt vergroot. In lid 3 sub e is het maximaal te bebouwen oppervlak binnen de bouwstede van een woning, zomerwoning en recreatieverblijf aangegeven. Het gaat hierbij om alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bouwsteden voor zomerwoningen en recreatieverblijven; voor woningen wordt daarenboven nog een beperkte omvang kleine bouwwerken toegelaten (lid 3 sub f). Voor de toegelaten hoogtematen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verwezen naar de matrix op de plankaart en naar artikel 4.

lid 3 sub f

Bij woningen wordt behalve het onder e genoemde grondoppervlak voorts een oppervlak van ten hoogste 15 m² aan kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten. De hoogte hiervan moet minder bedragen dan 2.00 m. Hieronder vallen onder andere botenhuisen, hokken, kassen, kisten, plankieren, steigers en vlonders, voorzover en indien deze niet tot de vergunningvrije bouwwerken worden gerekend (zie paragraaf 10.5 van de toelichting). Voor zomerwoningen en recreatieverblijven is deze regeling niet van toepassing, daarvoor geldt het oppervlak als bedoeld onder e van dit lid (behoudens vergunningvrije bouwwerken) als absoluut maximum.

Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een bijzondere regeling. Deze is eveneens in de matrix op de plankaart aangegeven.

lid 3 sub g

Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een bijzondere regeling. Deze is eveneens in de matrix op de plankaart aangegeven.

- e. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| - voor woningen | 72 m ² ; |
| - voor zomerwoningen | 40 m ² ; |
| - voor recreatieverblijven | 20 m ² ; |
- f. behalve het onder e van dit lid bedoelde grondoppervlak mogen op de bouwstede van een woning voorts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte lager is dan 2.00 m, tot een grondoppervlak van ten hoogste 15 m² worden gebouwd;
- g. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 14
lid 4**Uitgangspunten**

Teneinde de uitgangspunten, concentratie van bebouwing binnen de bouwsteden en beperking van het totale bebouwd oppervlak, verder vorm te geven is een **sanerings- en concentratieregeling** voor bouwpercelen waarop woningen en zomerwoningen zijn gesitueerd in het plan opgenomen.

Recreatieverblijven

De regeling geldt dus niet voor recreatieverblijven. Hiervoor geldt op grond van de regeling in lid 3, in samenhang met de begripsbepaling dat recreatieverblijven (waarvan, krachtens de begripsbepaling, het oppervlak volgens de inventarisatie, inclusief eventuele aanbouwen en uitbouwen hoger dan 2.00 m, gelijk aan of groter dan 10 m² en kleiner dan 30 m² is) een maximaal oppervlak van 20 m² inclusief uit- en aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen bezitten.

Al het meerdere dat aan gebouwen aanwezig is en/of dat buiten de bouwsteden van recreatieverblijven is gesitueerd valt onder het overgangsrecht (artikel 28). Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat de recreatieve functie van de recreatieverblijven wordt vervangen door de permanente woonfunctie. Het uitgangspunt is namelijk dat de woonfunctie in het plangebied niet verder mag toenemen.

Woningen

Voor woningen geldt dat, indien het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie kleiner is dan 72 m², uitbreiding tot dit maximum is toegestaan. Dit is neergelegd in lid 3 sub e van dit artikel. De uitbreiding van het oppervlak dient plaats te vinden binnen de overige vereisten, waaronder de regel dat uitsluitend binnen de bouwstede mag worden gebouwd.

In het plangebied is in veel gevallen sprake van bebouwing buiten de bouwsteden van woningen. Bovendien is het totaal bebouwd oppervlak per bouwperceel in veel gevallen groter dan het op grond van lid 3 onder e en f toegestane aantal m². Het geheel onder het overgangsrecht brengen van de krachtens deze regeling niet toegestane gebouwen zou een forse inbreuk betekenen op bestaande rechten. Vandaar dat gekozen is voor een sanerings- en concentratieregeling, die mogelijkheden biedt voor het gefaseerd terugdringen van de buiten de thans aangegeven bouwsteden gebouwde gebouwen en/of gebouwen die het maximaal toelaatbare oppervlak te boven gaat. De sanerings- en concentratieregeling treedt in werking als er plannen voor nieuwbouw bestaan. Onder nieuwbouw wordt in dit kader verstaan gehele vernieuwing van bestaande gebouwen alsmede het bouwen van (nieuwe) hoofdgebouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Gedeeltelijke vernieuwingen of veranderingen worden niet onder nieuwbouw in het kader van de sanerings- en concentratieregeling begrepen. De regeling is opgenomen in lid 4 en geldt voor alle gebouwen die hoger dan of gelijk aan 2.00 m zijn.

vervolg toelichting op de voorschriften blz. 65, 66, 67, 68, 69 en 70

Sanerings- en concentratieregeling

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder e geldt voor woningen waarvan het bestaand grondoppervlak van de gebouwen met een bouwhoogte groter dan of gelijk aan 2.00 m, volgens de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990) groter is dan 72 m² de volgende sanerings- en concentratieregeling:

- a. het grondoppervlak na nieuwbouw mag ten hoogste bedragen:

bestaand grondoppervlak gebouwen volgens de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990):		toegestaan grondoppervlak gebouwen:
I.	groter dan 72 m ² ; kleiner dan of gelijk aan 100 m ²	bestaand grondoppervlak
II.	groter dan 100 m ²	100 m ² vermeerderd met de helft van het verschil tussen 100 m ² en het bestaand grondoppervlak, met dien verstande dat het toegestaan grondoppervlak in elk geval 100 m ² bedraagt.
III.	indien het grondoppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan het verschil tussen het bestaand grondoppervlak en 100 m ² , dient de helft van de oppervlakte van de nieuwbouw extra ingeleverd te worden.	

- b. nieuwbouw mag slechts plaatsvinden op de gronden die behoren tot de bouwstede voor woningen, zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 onder a;
- c. bij amovering van (delen van) gebouwen ter uitvoering van de regeling bedoeld onder a van dit lid, dienen gebouwen met een bouwhoogte groter dan of gelijk aan 2.00 m betrokken te worden en die – in eerste instantie – buiten de bouwstede gesitueerd zijn;
- d. de in lid 4 sub a onder I en II bedoelde sanerings- en concentratieregeling wordt slechts toegepast indien het grondoppervlak van de eventueel aanwezige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van minder dan 2.00 m ten hoogste 15 m² bedraagt en binnen de bouwstede van de woning is of zal worden gesitueerd, een en ander conform het bepaalde in lid 3 sub f van dit artikel;
- e. de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- f. (gedeelten van) gebouwen die zijn aangewezen als monument mogen slechts bij de regeling als bedoeld in dit lid worden betrokken, indien tevens een daartoe benodigde vergunning op grond van de Monumentenwet is verleend;
- g. bij de berekening van het grondoppervlak in het kader van de onderhavige regeling wordt de oppervlakte van de eventueel aanwezige stacaravans niet meegerekend.

vervolg voorschriften op pagina 71

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 14

lid 4 sub
a, b, c, d
en e

Oppervlak 72-100 m²

Indien het bebouwd oppervlak hiervan op het perceel groter is dan 72 m² en kleiner of gelijk aan 100 m², geldt het bestaand oppervlak als het maximaal toelaatbare (lid 4 sub a onder I).

Voorwaarden nieuwbouw

Nieuwbouw mag plaatsvinden indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Aangezien het bestaand grondoppervlak niet mag worden vergroot, betekent dat nieuwbouw met een oppervlak van bijvoorbeeld 10 m² is toegestaan indien tegelijkertijd (ten minste) 10 m² van het bestaand oppervlak wordt geamoveerd. Teneinde de concentratie-doelstelling te bereiken is daarnaast als voorwaarde gesteld dat nieuwbouw uitsluitend binnen de bouwstede mag plaatsvinden (lid 4 sub b).

Voorts geldt dat bij de amovering van gebouwen in elk geval de gebouwen met een bouwhoogte van 2.00 m en/of hoger dienen te worden betrokken en wel in eerste instantie die gebouwen die buiten de bouwstede gesitueerd zijn (lid 4 sub c).

Indien zich buiten de bouwstede geen gebouwen met een bouwhoogte van 2.00 m of hoger bevinden (of zich daar niet meer bevinden), worden de gebouwen binnen de bouwstede bij de amovering betrokken (eveneens met een bouwhoogte van 2.00 m of hoger). Tot slot is als voorwaarde voor toepassing van de sanerings- en concentratieregeling opgenomen, dat hieraan slechts zal worden meegewerkt indien het toegestaan oppervlak (15 m²) van de kleine gebouwen en bouwwerken (< 2.00 m) niet wordt overschreden en dit oppervlak binnen de bouwstede aanwezig is, dan wel daar zal worden gesitueerd (lid 4 sub d). Het laatste betekent dat indien deze bouwwerken buiten de bouwstede aanwezig zijn, als voorwaarde geldt dat deze gesloopt zullen worden en (eventueel, indien daartoe de behoefte bestaat) binnen de bouwstede tot maximaal 15 m² teruggebouwd mogen worden. Op deze bepaling is een vrijstellingsmogelijkheid van toepassing (zie lid 5 van dit artikel). Overigens geldt deze regel niet voor nieuwbouw met een relatief kleine omvang, zoals bedoeld in lid 4 sub a onder III. Nieuwbouw dient voorts te voldoen aan de maximale groot- en bouwhoogte die in de matrix op het hoofdblad is aangegeven (lid 4 sub e).

Oppervlak > 100 m²

De sanerings- en concentratieregeling geldt eveneens voor percelen waarop het bebouwd oppervlak groter is dan 100 m². Dit is neergelegd in lid 4 sub a onder II. Nieuwbouw is ook hier toegestaan, zij het dat hieraan de voorwaarde is gekoppeld dat de bestaande overschrijding van het maximale grondoppervlak (100 m²) dient te worden verkleind. Het toegestaan grondoppervlak na nieuwbouw mag in beginsel 100 m² vermeerderd met de helft van het verschil tussen 100 m² en het bestaand grondoppervlak bedragen. Op deze hoofdregel zijn twee nuancerings aangebracht. De eerste nuancering die is aangebracht is dat een "ondergrens" is aangebracht van 100 m². Dit oppervlak is te allen tijde na nieuwbouw toegelaten. Indien het oppervlak tot deze omvang is teruggebracht, geldt de regeling als bedoeld in lid 4 sub a onder I. De tweede nuancering is aangebracht voor nieuwbouw met een relatief kleine omvang. Indien het grondoppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan het verschil tussen het bestaand grondoppervlak en 100 m², moet de helft van het grondoppervlak van de nieuwbouw extra worden ingeleverd (lid 4 sub a onder III). Deze nuancering is aangebracht om te voorkomen dat ook voor relatief kleine oppervlakten van de nieuwbouw een sanering van de helft van de teveel aanwezige gebouwen zou moeten plaatsvinden. Dit zou een vrij drastische sanering betekenen, hetgeen voor de betreffende eigenaar aanleiding zou kunnen zijn de nieuwbouw niet te laten plaatsvinden. Hierdoor zou bovendien de saneringsdoelstelling niet worden gehaald.

Voor het overige gelden voor het bouwen op deze percelen eveneens voorwaarden met betrekking tot de concentratiedoelstelling.

Voorschrift Toelichting op de voorschriften**Voorbeelden**

Ter illustratie van de hier beschreven sanerings- en concentratie-regeling worden onderstaand twee voorbeelden gegeven. Hierbij is ervan uitgegaan dat zich buiten de bouwstede geen kleine bouwwerken (< 2.00 m) bevinden, zodat aan de voorwaarde van lid 4 sub d wordt voldaan en dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de toegelaten hoogtematen (lid 4 sub e).

toelichting voorbeeld perceel 1

aanwezig bebouwd oppervlak :
toegestaan bebouwd oppervlak:

98 m²;
 72 m² op basis van lid 3 sub e, maar op basis van lid 4 sub a onder I is afwijking toegestaan: 98 m²

a. nieuwbouw

voorbeeld bouwplan-I:

nieuwe schuur van 20 m²;

beoordeling bouwplan:

de regeling van lid 4 sub a onder I is van toepassing:

schuur mag gebouwd worden, indien het bestaand oppervlak niet wordt vergroot. Dit betekent dat schuur c, met een oppervlak van eveneens 20 m², gesloopt dient te worden, omdat deze buiten de bouwstede ligt (lid 4 sub c), waarna de nieuwe schuur binnen de bouwstede gebouwd mag worden (lid 4 sub b).

voorbeeld bouwplan-II:

erker van 10 m² aan woning;

beoordeling bouwplan :

wederom is lid 4 sub a onder I van toepassing: erker mag

gebouwd worden, indien het bestaand oppervlak niet wordt vergroot. Omdat schuur c reeds gesloopt is zijn er geen gebouwen meer die onder de saneringsregeling vallen en buiten de bouwstede liggen. Dit betekent dat thans van de gebouwen binnen de bouwstede ten minste 10 m² gesloopt dient te worden (lid 4 sub c), waarna de erker binnen de bouwstede gebouwd mag worden (lid 4 sub b).

VoorschriftToelichting op de voorschriftenb. gedeeltelijke vernieuwing/verandering

voorbeeld bouwplan : vervanging muur van schuur;

beoordeling bouwplan: aangezien hier geen sprake is van nieuwbouw, is het bepaalde in lid 4 niet van toepassing; de muur mag – op grond van het overgangsrecht – vervangen worden, indien de bestaande afwijkingen niet worden vergroot (artikel 29, lid 1 sub a).

toelichting voorbeeld perceel 2

aanwezig bebouwd oppervlak : 150 m²;

toegestaan bebouwd oppervlak: 72 m² op basis van lid 3 sub e, maar op basis van lid 4 sub a onder II en III is afwijking toegestaan:

a. nieuwbouw

voorbeeld bouwplan-I: nieuwe schuur van 20 m²;

beoordeling bouwplan: het verschil tussen het bestaand grondoppervlak (150 m²) en 100 m² bedraagt 50 m². Het oppervlak van de nieuwbouw (20 m²) is kleiner dan 50 m². In dit geval geldt de nuancering zoals bedoeld in lid 4 sub a onder III, namelijk dat van naast de oppervlakte van de nieuwbouw nogmaals de helft van de oppervlakte van de nieuwbouw extra moet worden ingeleverd. Na nieuwbouw mag derhalve (150 minus 10 =) 140 m² aan gebouwen resteren. De schuur mag dus gebouwd worden, indien 30 m² gesloopt wordt (immers 20 m² wordt teruggebouwd). Aangezien niet alle bestaande gebouwen binnen de bouwstede zijn gebouwd is lid 4 sub c van toepassing en zal schuur c en ten minste een deel van schuur b geamoveerd dienen te worden. Aangezien de nieuwe schuur binnen de bouwstede gebouwd wordt (overeenkomstig lid 4 sub b), kan bouwvergunning verleend worden.

voorbeeld bouwplan-II: erker van 10 m² aan woning;

beoordeling bouwplan: na realisering van bouwplan-I en de hieraan gekoppelde sanering bedraagt het aanwezig bestaand grondoppervlak 140 m². Dit is echter niet de grondslag voor de saneringsregeling. Uitgegaan moet worden van het bestaande oppervlak volgens de Inventarisatie (ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan), dus 150 m². Het oppervlak van de nieuw te bouwen erker bedraagt 10 m². Dit oppervlak is kleiner dan het verschil tussen het bestaand grondoppervlak (150 m²) en 100 m², zijnde 50 m². Evenals bij bouwplan-I geldt wederom de nuancering dat bij deze kleine nieuwbouw de helft van de nieuwbouw-oppervlakte extra ingeleverd moet worden (lid 4 sub a onder III); dus (10 + 5 =) 15 m² moet totaal ingeleverd worden voor de bouw van de erker van 10 m² (lid 4 sub a onder III). Aangezien nu alle bestaande gebouwen binnen de bouwstede zijn gebouwd is de keuze aan de initiatiefnemer welk bestaand gebouw (of deel daarvan), binnen de bouwstede geamoveerd wordt. Aangezien de erker binnen de bouwstede gebouwd wordt (overeenkomstig lid 4 sub b), kan bouwvergunning verleend worden.

voorbeeld bouwplan-III: schuur van 30 m², buiten de bouwstede;

beoordeling bouwplan: op grond van artikel 14 lid 3 onder a mogen uitsluitend binnen de bouwstede gebouwen gebouwd worden. Wegens strijd met deze bepaling wordt geen bouwvergunning verleend.

VoorschriftToelichting op de voorschriftenb. gedeeltelijke vernieuwing/verandering

voorbeeld bouwplan: nieuwe voorgevel woning;

beoordeling bouwplan: aangezien hier geen sprake is van nieuwbouw, is het bepaalde in lid 4 niet van toepassing; de voorgevel mag – op grond van het overgangsrecht – vervangen worden, indien de bestaande afwijkingen niet worden vergroot (artikel 29, lid 1 sub a).

Relatie met overgangsrecht

De relatie tussen de hier gegeven sanerings- en concentratieregeling en het overgangsrecht zoals gegeven in artikel 29 kan als volgt worden beschreven:

1. Indien het bestaand grondoppervlak groter is dan 72 m² maar kleiner dan of gelijk aan 100 m² geldt het bestaand grondoppervlak als het maximaal toegestane. Het overgangsrecht is hier niet van toepassing; de sanerings- en concentratieregeling wel.
2. Indien het bestaand grondoppervlak groter is dan 100 m² en nieuwbouw plaatsvindt is de hier gegeven regeling enerzijds een verruiming ten opzichte van het overgangsrecht (zie artikel 29 lid 3). Het overgangsrecht staat immers gehele vernieuwing slechts toe, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan. De sanerings- en concentratieregeling staat gehele nieuwbouw ook in andere gevallen toe, waarbij overigens wel een deel van het teveel aanwezige bestaande grondoppervlak dient te worden geamoveerd.
 Maar indien de onderhavige regeling niet zou zijn opgenomen zou herbouw slechts tot een oppervlak van ten hoogste 100 m² mogen plaatsvinden, op grond van lid 3 onder e in combinatie met het overgangsrecht. Van stapsgewijze effectuering (door middel van geleidelijke sanering) zou dan geen sprake kunnen zijn.
 Indien de sanerings- en concentratieregeling niet zou zijn opgenomen zou op grond van het overgangsrecht vernieuwing ten gevolge waarvan het bebouwd oppervlak in geringe mate wordt vergroot tot stand kunnen komen door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 29 lid 2 (10% vergroting van horizontaal oppervlak). Door de bepaling in artikel 29 lid 4 is deze mogelijkheid thans uitgesloten. In deze zin betekent de onderhavige regeling een vernauwing van het overgangsrecht.
3. Indien gedeeltelijke nieuwbouw uitsluitend bestaat uit gedeeltelijke vernieuwing of verandering (bijvoorbeeld een nieuwe kap of muur) is geen sprake van vergroting van het oppervlak van de aanwezige bebouwing. De onderhavige regeling is niet van toepassing op deze gedeeltelijke vernieuwingen of veranderingen; deze zijn op basis van het overgangsrecht mogelijk indien de bestaande afwijkingen niet worden vergroot (artikel 29 lid 1 onder a).

Art. 14
lid 4 sub f

De in deze leden gegeven regeling dient te waarborgen dat monumenten niet zonder meer gesloopt of verbouwd mogen worden.
 De hier gegeven bepalingen komen tegemoet aan het uitgangspunt dat in beginsel slechts de niet als rijksmonument aangewezen bijgebouwen onder de saneringsregel kunnen vallen. De hoofdgebouwen kunnen eveneens worden meegenomen bij de sanering, voorzover en indien aan de voorwaarden van lid 4 sub f wordt voldaan.

lid 4 sub g

De thans in het plangebied aanwezige stacaravans staan er middels een gedoogbeschikking. Het ligt niet in de bedoeling van het gemeentebestuur hiervoor in de toekomst een andere bebouwingsmogelijkheid te creëren. Hoewel een stacaravan dus een gebouw is (zie ook de begripsbepaling in artikel 1 sub 12) en als zodanig ook onder de regeling van lid 3 van dit artikel valt, wordt hiermee bij de saneringsregeling geen rekening gehouden.

VoorschriftToelichting op de voorschriften

- lid 6 In dit lid wordt een vrijstellingsbevoegdheid gegeven van de regeling dat buiten de bouwstede niet mag worden gebouwd. Het doel hiervan is om in specifieke gevallen het oprichten van kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde (hoogte < 2.00 m), te kunnen oprichten. Deze bevoegdheid kan bijvoorbeeld toegepast worden voor het oprichten van nieuwe botenhuisen en bruggen. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn hiertoe nadere richtlijnen aangegeven.
- lid 7/8/9 Het **aanlegvergunningstelsel** is in feite van toepassing op de gronden die zijn gelegen achter en naast de bouwstede en op al het water van de Reeuwijkse plassen, voorzover vallend onder deze bestemming. Hierdoor zijn activiteiten aan de oevers (onder andere het aanbrengen van dammen en bepaalde oeverbeschoeiingen en steigers, zie lid 7) en de direct hieraan grenzende gronden (onder andere het vergraven van de oever en het aanleggen van kaden) aanlegvergunningplichtig. Voor het overige is het stelsel gelijk aan dat van de bestemming Natuurgebied.
- Overigens verdient het aanlegvergunningstelsel nadere toelichting. Het stelsel is noodzakelijk omdat de gronden met deze bestemming zijn gelegen in een kwetsbaar gebied. Het plasengebied is niet aan te merken als een standaard woongebied, maar vereist bijzondere bescherming. Dit betekent dat niet alleen regulering van de bouwactiviteiten noodzakelijk is, maar ook van de overige werkzaamheden. Het gebied ontleent een belangrijk deel van zijn aantrekkelijkheid aan de landschaps- en natuurwaarden. Het is daarom ook vanuit het oogpunt van de bewoners-gebruikers van het gebied van belang dat deze waarden zoveel mogelijk in stand gehouden worden.
- In lid 8 is evenwel een aantal uitzonderingen gemaakt. Werkzaamheden die behoren tot het normaal beheer, onderhoud en gebruik overeenkomstig de bestemming zijn niet aanlegvergunningplichtig. Dit betekent dat voor het verrichten van tuinwerkzaamheden binnen de bouwstede en in de zone tussen de voorgevellijn en de openbare weg geen aanlegvergunning benodigd is. Dit geldt eveneens voor het verharden van delen van de tuin. De woon- en overige toegelaten functies maken immers onderdeel uit van de doeleindenomschrijving en het onderhouden van een tuin en het aanleggen van een terras behoren hier eveneens toe. Steeds geldt echter het criterium dat de werkzaamheden ook moeten passen bij de overige in de doeleindenomschrijving aangegeven functies van de gronden. Het betreft hier het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden. De werkzaamheden mogen niet van dien aard zijn dat hieraan onevenredig grote schade wordt toegebracht. Dit criterium is neergelegd in lid 9. Als voorbeeld betekent een en ander dat indien een bewoner zijn tuin in het geheel wil verharderen, hiervoor een aanlegvergunning zal moeten worden aangevraagd. Of deze vergunning zal worden verleend is afhankelijk van de afweging van de belangen in de concrete situatie, maar lijkt op voorhand niet waarschijnlijk. Voor het geval deze bewoner weliswaar niet zijn gehele, maar wel een aanmerkelijk deel van zijn tuin wil verharderen, rijst de vraag of dit nog behoort tot het normaal gebruik van de gronden. In deze (twijfel) gevallen zal eveneens een aanlegvergunning aangevraagd moeten worden. Wederom zullen alle in het geding zijnde belangen worden gewogen en zal een beslissing genomen worden. Indien burgemeester en wethouders hieraan behoefte hebben, kunnen zij advies inwinnen van de deskundige inzake natuur en landschap.

~~5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder e mag het grondoppervlak van zomerwoningen na nieuwbouw ten hoogste 40 m² bedragen, eventueel vermeerderd met de helft van de oppervlakte van het hoofdgebouw, als het volgens de inventarisatie aanwezige hoofdgebouw groter is dan 40 m², met dien verstande dat:~~

- ~~a. de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw niet meer mag bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;~~
- ~~b. alle bijgebouwen verwijderd dienen te worden;~~
- ~~c. de maximale inhoud van een zomerwoning ten hoogste 250 m³ mag bedragen.~~

Vrijstellingsbevoegdheid

6. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d, dan wel lid 4 sub b teneinde buiten de bouwstede van een woning bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te kunnen toelaten, voorzover en indien:

- a. de noodzaak hiertoe is aangetoond;
- b. kan worden aangetoond dat binnen de bouwstede het bouwwerk niet kan worden opgericht;
- c. de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de bouwhoogte minder dan 2.00 m bedraagt.

Aanlegvergunningen

7. Het is verboden op of in gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voorzover de Verordening Watergebieden en Pleziervaart van de provincie Zuid-Holland niet van toepassing is:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het aanleggen of verharderen van paden;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbeschermingen, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het verwijderen van rietkragen;
- j. het scheuren of frezen van grasland.

8. Het verbod als bedoeld in lid 7 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voorzover dit voor de waarden van het gebied van geringe betekenis moet worden geacht.

Voorschrift ~~van~~ Toelichting op de voorschriften

Art. 14
lid 10/11

Zie toelichting bij artikel 12 lid 12 en 13.

9. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure aanlegvergunningen

10. Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

11. Burgemeester en wethouders verlenen, indien wordt afgeweken van het advies dat krachtens lid 10 is ingewonnen, geen aanlegvergunning dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 15
lid 1

In de **doeleindenomschrijving** komt de nevenschikking van de toegestane gebruiksvormen water (mede ten behoeve van de waterhuishouding) en het recreatief gebruik enerzijds en het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden anderzijds tot uitdrukking. In de bestemming Natuurgebied is geen sprake van een nevenschikking, maar van een onderschikking van de andere dan de landschaps- en natuurfuncties.

lid 2

De bestemming Wrn heeft vrijwel geheel betrekking op een deel van het wateroppervlak van de Reeuwijkse Plassen. Alleen al daarom is het oprichten van **gebouwen** binnen deze bestemming niet opportuun en is derhalve niet geregeld. Voor de eilandjes binnen deze bestemming geldt bovendien dat het oprichten van gebouwen hier niet gewenst is.

lid 3
sub a en b

Voor toelichting, zie artikel 13 lid 3 sub a.

lid 4

De **aanlegvoorschriften** in deze bestemming komen ogenschijnlijk vrijwel overeen met de aanlegvoorschriften in de bestemming Natuurgebied. Toch zijn er enkele belangrijke verschillen. Allereerst is binnen de onderhavige bestemming het aanleggen van picknickplaatsen niet aanlegvergunningplichtig gesteld. Het aanleggen van deze voorzieningen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en derhalve rechtstreeks toegestaan. Daarnaast geldt voor de toelaatbaarheid van de overige aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden dat toetsing dient plaats te vinden aan de hand van de doeleindenomschrijving van de onderhavige bestemming. Het resultaat hiervan kan, afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval, afwijken van toetsing van een soortgelijk verzoek om aanlegvergunning voor gronden met de bestemming Natuurgebied.

Artikel 15 Water met recreatieve en natuurwaarden (Wrn)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water met recreatieve en natuurwaarden (Wrn) zijn bestemd voor water, mede ten behoeve van de waterhuishouding en het recreatief medegebruik, alsmede voor het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden, een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. het aantal schiethutten, zoals vermeld op de inventarisatie schiethutten, mag niet worden vermeerderd;
- b. nieuwe bruggen zijn uitsluitend toegestaan indien dit voor de ontsluiting van het aanliggend perceel strikt noodzakelijk is.

Aanlegvoorschriften

4. Het is verboden op of in gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voorzover de Verordening Watergebieden en Pleziervaart van de provincie Zuid-Holland niet van toepassing is:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het aanleggen of verharden van paden;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbeschermingen, kaden of aanlegplaatsen;
- h. het verwijderen van rietkragen.

5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voorzover dit voor de waarden van het gebied van geringe betekenis moet worden geacht.

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 15
lid 7/8 Zie toelichting bij artikel 12 lid 12 en 13.

6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Adviesprocedure aanlegvergunningen

7. Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

8. Burgemeester en wethouders verlenen, indien wordt afgeweken van het advies dat krachtens lid 7 dient te worden ingewonnen, geen aanlegvergunning dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 16
lid 1

In deze **doeleindenomschrijving** komt allereerst de nevengeschikte bestemmingslegging ten behoeve van het water en het recreatief medegebruik enerzijds en het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden anderzijds, evenals in de bestemming Wrn tot uitdrukking. Daarnaast wordt aangegeven dat een primaire relatie van deze doeleinden bestaat ten opzichte van de overige gebruiksvormen. De overige toegelaten gebruiksvormen komen overeen met de binnen de bestemming Natuurgebied-Wonen (N-W) toegelaten vormen van gebruik. Het verschil met de bestemming N-W wordt gevormd door de primaire doeleinden en voorts door de daarvan afwijkende bouw- en aanlegvoorschriften.

lid 2/3

De hier gegeven **bouwvoorschriften** komen vrijwel overeen met de bouwvoorschriften van de gronden met de bestemming Natuurgebied en Wonen, N-W. Er is echter een aantal niet onbelangrijke verschillen.

Allereerst is het maximaal toegestaan oppervlak aan gebouwen voor woningen groter, namelijk 100 m² (lid 3 onder e). Dit heeft eveneens tot gevolg dat de redactie van de saneringsregeling (lid 4) verschilt. Voor de onderhavige gronden mogen de woningen, voorzover het gezamenlijk grondoppervlak van het hoofdgebouw, inclusief de uitbouwen en bijgebouwen, kleiner is dan 100 m² tot dit maximum worden vergroot, uiteraard binnen de begrenzing van de bouwstede. Voor het overige is de saneringsregeling voor deze gronden van overeenkomstige toepassing. Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting behorende bij artikel 14 lid 2 en 3.

Artikel 16 Water met recreatieve en natuurwaarden en Wonen (Wrn-W)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water met recreatieve en natuurwaarden en Wonen (Wrn-W) zijn bestemd voor water, mede ten behoeve van de waterhuishouding en het recreatief medegebruik, waaronder de watersport, alsmede voor het behoud en/of herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden, alsmede in samenhang hiermee voor:

- a. het wonen;
- b. zomerwoningen;
- c. recreatieverblijven;
- d. tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water voorzover het de onbebouwde gronden betreft;
- e. extensief recreatief medegebruik, waaronder watersport;
- f. voorzover het onbebouwde gronden buiten de bouwstede betreft, mogen uitsluitend gronden met de aanduiding (p) gebruikt worden voor parkeerstroken als bedoeld in artikel 1 lid ab RVV 1990;

een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, waaronder worden begrepen woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven en de daarbijbehorende uitbouwen;
- b. bijgebouwen bij woningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 1 onder a zijn aangemerkt als bouwstede voor woningen mogen woningen en de daarbijbehorende uitbouwen, bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwstede ten hoogste één woning is toegelaten;
- b. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 1 onder b zijn aangemerkt als bouwstede voor zomerwoningen mogen zomerwoningen met de daarbijbehorende uitbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwstede ten hoogste één zomerwoning is toegelaten;
- c. uitsluitend op de gronden die overeenkomstig artikel 6 lid 1 onder c zijn aangemerkt als bouwstede voor recreatieverblijven mogen recreatieverblijven met de daarbijbehorende uitbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwstede ten hoogste één recreatieverblijf is toegelaten;
- d. op de gronden die niet behoren tot een bouwstede mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend boven bestaand water de reeds aanwezige bruggen, botenhuisen en steigers zijn toegelaten;
- e. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- voor woningen	100 m ² ;
- voor zomerwoningen	40 m ² ;
- voor recreatieverblijven	20 m ² ;
- f. behalve het onder e van dit lid bedoelde grondoppervlak mogen op de bouwstede van een woning voorts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte lager is dan 2.00 m, tot een grondoppervlak van ten hoogste 15 m² worden gebouwd;
- g. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven.

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 16
lid 4 Met inachtneming van de toelichting op de leden 2 en 3 van dit artikel wordt voor de toelichting op de sanerings- en concentratieregeling verwezen naar toelichting behorende bij artikel 14 lid 4.

Sanerings- en concentratieregeling

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder e geldt voor woningen waarvan het bestaande grondoppervlak van de gebouwen met een bouwhoogte groter dan of gelijk aan 2.00 m, volgens de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990) groter is dan 100 m² de volgende sanerings- en concentratieregeling:

a. het grondoppervlak na nieuwbouw mag ten hoogste bedragen:

bestaand grondoppervlak gebouwen volgens de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990)	toegestaan grondoppervlak gebouwen:
I. groter dan 100 m ²	100 m ² vermeerderd met de helft van het verschil tussen 100 m ² en het bestaand grondoppervlak, met dien verstande dat het toegestaan grondoppervlak in elk geval 100 m ² bedraagt.
II. indien het grondoppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan het verschil tussen het bestaand grondoppervlak en 100 m ² , dient de helft van de oppervlakte van de nieuwbouw extra ingeleverd te worden.	

- b. nieuwbouw mag slechts plaatsvinden op de gronden die behoren tot de bouwstede voor woningen, zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 onder a;
- c. bij amovering van (delen van) gebouwen ter uitvoering van de regeling bedoeld onder a van dit lid, dienen gebouwen met een bouwhoogte groter dan of gelijk aan 2.00 m betrokken te worden en die – in eerste instantie – buiten de bouwstede gesitueerd zijn;
- d. de in lid 4 sub a onder I bedoelde sanerings- en concentratieregeling wordt slechts toegepast indien het grondoppervlak van de eventueel aanwezige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van minder dan 2.00 m ten hoogste 15 m² bedraagt en binnen de bouwstede van de woning is of zal worden gesitueerd, een en ander conform het bepaalde in lid 3 sub f van dit artikel;
- e. de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- f. (gedeelten van)gebouwen die zijn aangewezen als monument mogen slechts bij de regeling als bedoeld in dit lid worden betrokken, indien tevens een daartoe benodigde vergunning op grond van de Monumentenwet is verleend;
- g. bij de berekening van het grondoppervlak in het kader van de onderhavige regelingsregeling wordt de oppervlakte van de eventueel aanwezige stacaravans niet meegerekend.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder e mag het grondoppervlak van zomerwoningen na nieuwbouw ten hoogste 40 m² bedragen, eventueel vermeerderd met de helft van de oppervlakte van het hoofdgebouw boven de 40 m² als het volgens de inventarisatie aanwezige hoofdgebouw groter is dan 40 m², met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw niet meer mag bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- b. alle bijgebouwen verwijderd dienen te worden;
- c. de maximale inhoud van een zomerwoning ten hoogste 250 m³ mag bedragen.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
--------------------	--

<u>Art. 16</u> lid 6	Verwezen wordt naar de toelichting behorende bij artikel 14 lid 6.
-------------------------	--

lid 7	Verwezen wordt naar de toelichting behorende bij artikel 14 lid 7, met dien verstande dat het aanlegvergunningenstelsel is afgeleid van het stelsel van de bestemming Wrn.
-------	--

lid 10/11	Zie toelichting bij artikel 12 lid 12 en 13.
-----------	--

Vrijstellingsbevoegdheid

6. Burgemeester en wethouders zijn – met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d dan wel lid 4 sub d teneinde buiten de bouwstede van een woning bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te kunnen toelaten, voorzover en indien:

- a. de noodzaak hiertoe is aangetoond;
- b. kan worden aangetoond dat binnen de bouwstede het bouwwerk niet kan worden opgericht;
- c. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de bouwhoogte minder dan 2.00 m bedraagt.

Aanlegvergunningen

7. Het is verboden op of in gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voorzover de Verordening Watergebieden en Pleziervaart van de provincie Zuid-Holland niet van toepassing is:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het aanleggen of verharderen van paden;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbeschermingen, kaden of aanlegplaatsen;
- h. het verwijderen van rietkragen.

8. Het verbod als bedoeld in lid 7 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voorzover dit voor de waarden van het gebied van geringe betekenis moet worden geacht.

9. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure aanlegvergunningen

10. Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de deskundige inzake natuur en landschap omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

11. Burgemeester en wethouders verlenen, indien wordt afgeweken van het advies dat krachtens lid 10 is ingewonnen, geen aanlegvergunning dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 17

lid 1

De woningen die direct grenzen aan plassen met de bestemming "Natuurgebied" en "Water met recreatieve en natuurlijke waarden" zijn geregeld binnen de bestemming N-W, resp. Wrn-W. De woningen aan de **Ravensbergseweg** vallen onder de onderhavige regeling van de bestemming Woondoeleinden. In tegenstelling tot de overige, hiervoor bedoelde woningen, wordt het karakter van de woningen en de omgeving waarin deze voorkomen, minder bepaald door de plassen. Veeleer is hier sprake van een dorpskern-karakter. Daarom is er voor gekozen voor deze woningen een afwijkende regeling toe te passen. Met name het toepassen van de sanerings- en concentratieregeling van de bestemming N-W resp. Wrn-W zou voor deze woningen niet gemotiveerd kunnen worden. Deze regeling is immers specifiek voor de woningen die tot het plassegebied gerekend worden ontworpen. Wel is de omvang van de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de achtererven bij deze woningen afgestemd op de regeling binnen de bestemming N-W, resp. Wrn-W (zie lid 3 sub e). Deze woningen hebben een maximaal toegestane goothoogte van 5.50 m en bouwhoogte van 6.50 m. De woningen in het plangebied **die niet grenzen aan de plassen en niet aan de Ravensbergseweg zijn gelegen**, zijn eveneens voorzien van de bestemming Woondoeleinden. In de praktijk betekent dit dat het hier gaat om de woningen aan de Oukoopsedijk en aan de zuidzijde van Twaalfmorgen. Veelal betreft het situaties waarin de woningen grenzen aan weidegronden met de bestemming Natuurgebied dan wel Agrarische doeleinden met landschaps- en natuurwaarden. Voor deze woningen is de gebruikelijke regeling voor woningen in het buitengebied opgenomen, zoals die in hoofdlijnen ook geldt in het landelijk gebied van Driebruggen. De regeling stemt overeen met de Nota Planbeoordeling. Dit komt neer op een maximale inhoud van 500 m³ en 50 m² erfbouw (met vrijstelling 75 m² of 100 m²). De maximale goothoogte van 4.50 m en bouwhoogte van 6.50 m worden aangehouden.

lid 3 sub h

Hier komt het onderscheid tussen de woningen aan de Ravensbergseweg en de overige woningen met de bestemming "Woondoeleinden" tot uitdrukking. Voor de woningen aan de Ravensbergseweg geldt dat de bouwmasa voldoende wordt gereguleerd door de omvang van het bouwvlak (bestemming W(t) resp. W(e)). Voor de overige woningen geldt dat de bouwmasa niet groter mag zijn dan 500 m³, tenzij reeds een grotere inhoudsmaat aanwezig was. Hiermee voldoet de regeling aan de criteria die door de provincie in de Nota Planbeoordeling zijn gesteld aan woningen in het buitengebied.

lid 3 sub i

Momenteel komt in het plangebied één voormalige agrarische bedrijfswoning voor ('s-Gravenkoopschedijk). De onderhavige bepaling is voor deze situatie opgenomen en voorts teneinde planwijzigingen zoals bedoeld in artikel 12 lid 14 op een eenvoudige wijze vorm te kunnen geven. Uiteraard zal de wijzigingsbevoegdheid slechts worden toegepast in de gevallen waarin een agrarisch bedrijf is opgeheven of verplaatst.

Artikel 17 Woondoeleinden (W)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, inclusief de daarbijbehorende uitbouwen;
- b. aan- en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de woningen op de gronden met de nadere aanwijzing (v) moeten vrijstaand worden gebouwd;
- b. de woningen op de gronden met de nadere aanwijzing (t) moeten vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen dat aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan mag niet worden vergroot;
- d. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mag niet worden gebouwd;
- e. indien het bouwvlak is voorzien van de nadere aanwijzing (e) mogen op dit deel van het bouwperceel uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 2.00 m, met dien verstande dat het gezamenlijk grondoppervlak ten hoogste 15 m² mag bedragen;
- f. indien het bouwvlak is voorzien van de nadere aanduiding "voorgevellijn" mag op het deel van het bouwperceel dat ligt tussen (het verlengde van) deze lijn en de openbare weg niet worden gebouwd;
- g. binnen een afstand van 5.00 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- h. de inhoud van de woning (inclusief uitbouwen), met uitzondering van de woningen aan de Ravensbergseweg, mag ten hoogste 500 m³ bedragen, of indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds een grotere inhoudsmaat aanwezig was, deze bestaande inhoudsmaat;
- i. indien de woning op de kaart is voorzien van de nadere aanwijzing "voormalige agrarische bedrijfswoning" (a) mag de inhoud van de woning (inclusief uitbouwen) ten hoogste 600 m³ bedragen, of indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds een grotere inhoudsmaat aanwezig was, deze bestaande inhoudsmaat;
- j. indien de woning op de kaart is voorzien van de nadere aanduiding "monument" mag de inhoud van de woning ten hoogste bedragen de inhoudsmaat zoals die is ten tijde van de terinzagelegging;
- k. het gezamenlijke grondoppervlak van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij woningen als bedoeld onder h en i van dit lid mag ten hoogste 50 m² bedragen, bij woningen als bedoeld onder j mag dit ten hoogste 80 m² bedragen;

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 17
lid 3 sub l Gebleken is dat de feitelijk aanwezige bebouwing niet altijd in overeenstemming is met de maximaal toegestane bouw- en goothoogte. Uitgangspunt van Welstand is dat het niet wenselijk is dat bij aanbouwen aan dergelijke bestaande bebouwing verschillende bouw- en goothoogten ontstaan. Met het oog hierop is in artikel 7 lid 1 sub g een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Art. 17
lid 5 In lid 5 is een saneringsregeling opgenomen voor erfbebouwing bij woningen in het agrarisch buitengebied. Veelal is bij deze woningen van oorsprong een andere dan de woonfunctie uitgeoefend. Om verval te voorkomen is het gewenst dat bij inlevering van een deel van het gebouwde oppervlak nieuwbouwmogelijkheden worden geboden, die boven de in het algemeen toegelaten 50 m² uitgaan.

- I. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen (inclusief uitbouwen), aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2.50 m minder dan 1.00 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub j teneinde het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten tot ten hoogste 75 m², met dien verstande dat het oppervlak ten hoogste 100 m² mag bedragen, indien:

- a. ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan het grondoppervlak van genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, reeds groter is dan 75 m² en het oppervlak van het meerdere met minimaal de helft wordt teruggebracht;
- b. de landschaps- en/of natuurwaarden die zijn toegekend aan de aangrenzende gronden, niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor een goede landschappelijke inpassing kan worden zorggedragen.

Artikel 18 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de subbestemming Bh(1): een hoveniersbedrijf;
- b. ter plaatse van de subbestemming Bw(3.1) en Bw(4.1): scheepswerven, met detailhandel in watersportartikelen als ondergeschikte functie;
- c. ter plaatse van de subbestemming Br(2): een roeibotenverhuurbedrijf;
- d. ter plaatse van de subbestemming Bv1(2): een visserijbedrijf;
- e. ter plaatse van de subbestemming Bv2(2): een visserijbedrijf;
- f. ter plaatse van de subbestemming Bm(3.2): een meubelmakerij;

een en ander voorzover de bedrijven vallen onder maximaal categorie 1, 2, 3.1 respectievelijk 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen,
- b. bedrijfswoningen met uitzondering van de gronden met de subbestemming Bv1(2), Bv2(2) en Bm(3.2);
- c. aan- en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden met de subbestemming Bv1(2) geldt een maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak van 100 m²;
- b. op de gronden met de subbestemming Bv2(2) geldt een maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak van 40 m²;
- c. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mag niet worden gebouwd;
- d. binnen een afstand van 5.00 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2.00 m tot de erfgrans mag niet worden gebouwd met uitzondering van de geïnventariseerde bebouwing die reeds binnen deze zones is gelegen;
- e. alleen op de gronden met de subbestemming Bh, Bw en Br mag per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief uitbouwen) mag ten hoogste 600 m³ bedragen, of indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds een grotere inhoudsmaat aanwezig was, deze bestaande inhoudsmaat;
- g. het gezamenlijk grondoppervlak van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen op de gronden mogen niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h van dit lid geldt voor vrijstaande bedrijfswoningen een maximale goothoogte van 4.50 m en een maximale bouwhoogte van 6.50 m;
- j. tenzij in dit lid reeds andere oppervlaktematen zijn aangegeven, mag de maximale oppervlakte aan gebouwen per bouwvlak niet meer bedragen dan in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2 is aangegeven.

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

<u>Voorschrift</u>	<u>Toelichting op de voorschriften</u>
--------------------	--

<u>Art. 18</u> lid 3 sub j	Per bedrijf is, voorzover noodzakelijk of gewenst de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen bepaald. Daarbij is in algemene zin uitgegaan van de oppervlakte van de bestaande gebouwen vermeerderd met 10% dan wel de reeds in het vigerende plan toegestane maximale oppervlakte indien deze laatste oppervlakte groter is.
-------------------------------	--

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub h ten behoeve van hijswerktuigen met een hoogte van ten hoogste 15.00 m.

Adviesprocedure vrijstellingsbevoegdheid

6. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 4 te beslissen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en de verschijningsvorm en – voorzover vereist – getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

7. Burgemeester en wethouders verlenen, indien wordt afgeweken van het advies dat krachtens lid 7 dient te worden ingewonnen, geen vrijstelling, dan nadat hiervoor een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten.

Nadere eisen

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer met dien verstande dat daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad.

Wijzigingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten ex artikel 11 WRO te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

Adviesprocedure wijzigingsbevoegdheid

10. Alvorens omtrent planwijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 10 aanwezig zijn.

Wijzigingsbevoegdheid voormalige bedrijven

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de (sub)bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" met uitzondering van de subbestemming Bv1(2) en Bv2(2) ex artikel 11 WRO te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden (W)", indien en voorzover:

- het betreffende bedrijf ter plaatse is opgeheven dan wel in voldoende mate vaststaat dat het betreffende bedrijf ter plaatse zal worden opgeheven;
- een schriftelijke verklaring is overgelegd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw;

waarbij het bepaalde in artikel 14, artikel 16 c.q. artikel 17 onverkort van toepassing zal worden verklaard.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

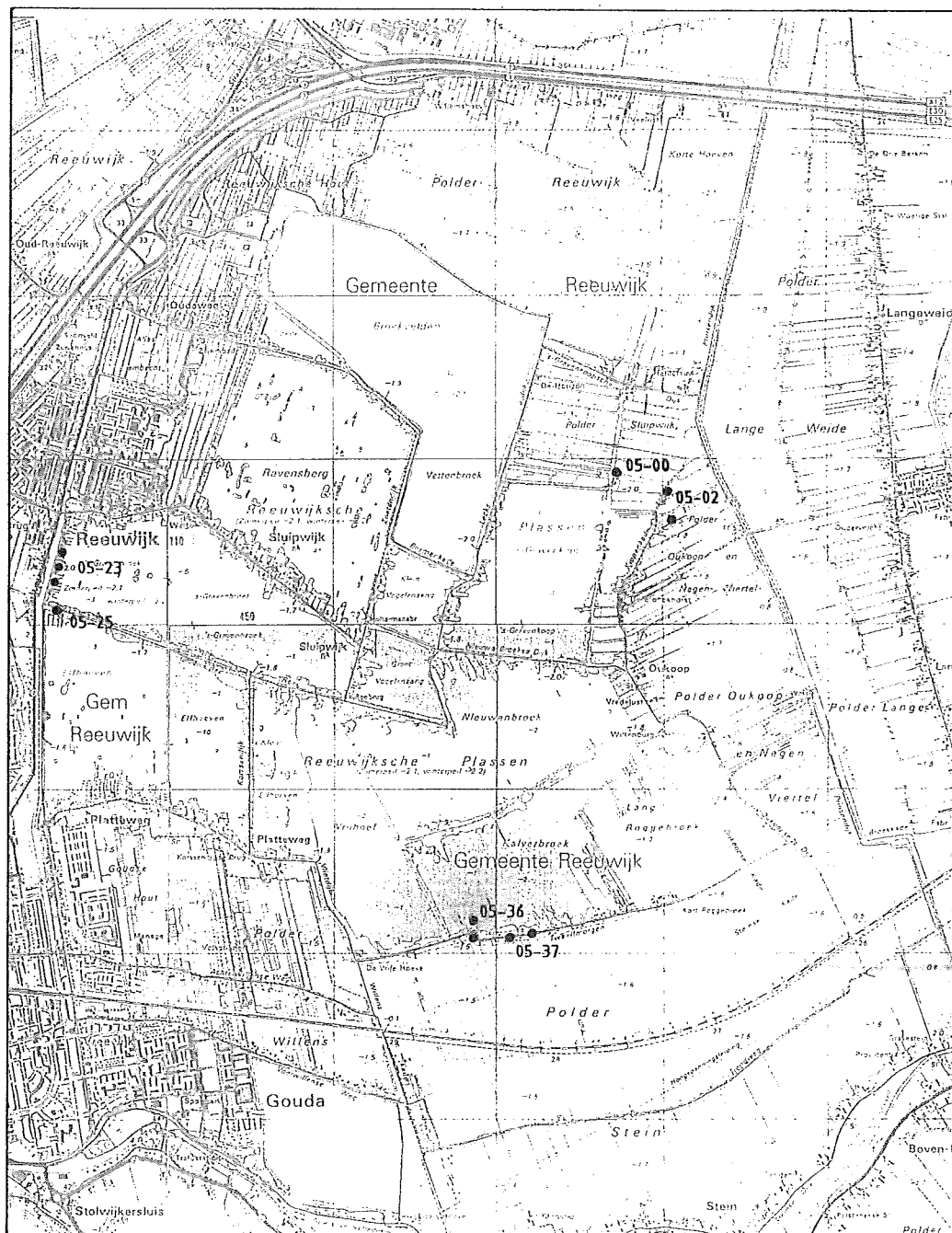
12. Het is verboden de gronden met de nadere aanwijzing (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met uitzondering van vaartuigen met een hoogte van meer dan 4.00 m.

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 19
lid 1

In onderstaand figuur is aangegeven op welke locaties c.q. detailkaarten gronden met deze bestemming voorkomen.

Toelichtend figuur Recreatieve Doeleinden



locatie recreatieve doeleinden

● 05-21 verwijzing kaartnummer

Artikel 19 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de subbestemming Rws: een watersportbedrijf;
 - ter plaatse van de subbestemming Rc : een camping;
 - ter plaatse van de subbestemming Rpt: een paardentrainingscentrum en -fokkerij.
 - ter plaatse van de subbestemming Rzw: een zomerwoning;
 - ter plaatse van de subbestemming Rrv: een recreatieverblijf;
 - ter plaatse van de subbestemming Rd: dagrecreatieve voorzieningen;
 - ter plaatse van de subbestemming Rsc: scouting;
 - ~~ter plaatse van de subbestemming Rwc: een watersportcentrum.~~

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de subbestemming uitsluitend worden gebouwd:
- (hoofd)gebouwen, met dien verstande dat uitsluitend op de gronden met de subbestemming Rws, Rc, Rwc en Rpt bedrijfswoningen met bijbehorende uitbouwen zijn toegestaan;
 - op de gronden met de subbestemmingen Rws en Rwc bijgebouwen;
 - op de gronden met de subbestemming Rc, Rpt, Rd en Rsc, bijgebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud, schuilgelegenheden en toiletgebouwtjes, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speeltoestellen, zitbanken en een vissteiger;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mag niet worden gebouwd met uitzondering van steigers ten behoeve van watersportbedrijven (Rws) en watersportcentrum (Rwc);
 - binnen een afstand van 5.00 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2.00 m tot de erfgrens mag niet worden gebouwd met uitzondering van de geïnventariseerde bebouwing die reeds binnen deze zones is gelegen;
 - het grondoppervlak van een zomerwoning inclusief uitbouwen mag ten hoogste 40 m² bedragen en van een recreatieverblijf, inclusief uitbouwen ten hoogste 20 m²;
 - het aantal zomerwoningen en recreatieverblijven, dat aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, mag niet worden vergroot;
 - indien het bouwvlak is voorzien van de nadere aanduiding "voorgevellijn" mogen op het deel van het bouwperceel dat ligt tussen (het verlengde van) deze lijn en de openbare weg uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
 - op de gronden met de subbestemming Rws, Rc en Rpt mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aanbouwen) mag ten hoogste 600 m³ bedragen, of indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een grotere inhoudsmaat aanwezig was, deze inhoudsmaat;
 - het gezamenlijke grondoppervlak van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 - op de gronden met de subbestemming Rc mag het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen, het beheer en het toezicht ten hoogste 100 m² per bestemmingsvlak bedragen;
 - op de gronden met de subbestemming Rc zijn ten hoogste 9 zomerwoningen en 16 kampeermiddelen toegestaan, waarvan het grondoppervlak, inclusief uitbouwen, ten hoogste 40 m² per zomerwoning mag bedragen;
 - op de gronden met de subbestemming Rd en Rsc mag per bestemmingsvlak de maximale oppervlakte van de gebouwen 50 m² bedragen, terwijl de goot- en bouwhoogte 3.00 m respectievelijk 4.00 m mag bedragen;
 - bij ieder kampeermiddel ten behoeve van de permanente verblijfsrecreatie op de gronden met de subbestemming Rc mag een bergkast worden gebouwd met een grondoppervlak van ten hoogste 4 m² en een maximale hoogte van 2.00 m;

Voorschrift Toelichting op de voorschriften

Art. 19
lid 3 sub s Per bedrijf is, voorzover noodzakelijk of gewenst de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen bepaald. Daarbij is in algemene zin uitgegaan van de oppervlakte van de bestaande gebouwen vermeerderd met 10% dan wel de reeds in het vigerende plan toegestane maximale oppervlakte indien deze laatste oppervlakte groter is.

- m. ~~op de gronden met de subbestemming Rwc mogen ten hoogste 2 bedrijfswoningen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 180 m² per woning, een goothoogte van ten hoogste 3.50 m en een bouwhoogte van ten hoogste 7.50 m;~~
- n. ~~op de gronden met de subbestemming Rwc mogen ten hoogste 2 horecabedrijven worden gebouwd met een totale maximale oppervlakte van 710 m², een goothoogte van ten hoogste 3.50 m en een bouwhoogte van ten hoogste 7.50 m;~~
- o. op de gronden met de subbestemming Rwc zijn bij de woningen bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 70 m², met dien verstande dat deze onder peil dienen te worden gebouwd;
- p. ~~op de gronden met de subbestemming Rwc zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 70 m²;~~
- q. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- r. in afwijking van het bepaalde onder q van dit lid geldt voor vrijstaande bedrijfswoningen een maximale goothoogte van 4.50 m en een maximale bouwhoogte van 6.50 m tenzij in dit lid andere maten zijn vermeld;
- s. tenzij in dit lid reeds andere oppervlaktematen zijn aangegeven mag de maximale oppervlakte aan gebouwen niet meer bedragen dan in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2 is aangegeven;
- t. op de gronden met de subbestemming Rpt mag maximaal 805 m² aan bebouwing worden opgericht.

Sanerings- en concentratieregeling

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder c geldt voor woningen waarvan het bestaande grondoppervlak van de gebouwen met een bouwhoogte groter dan of gelijk aan 2.00 m, volgens de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990) groter is dan 100 m² de volgende sanerings- en concentratieregeling:

- a. het grondoppervlak na nieuwbouw mag ten hoogste bedragen:

bestaand grondoppervlak
gebouwen volgens de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990)

toegestaan grondoppervlak
gebouwen:

- | | | |
|-------|--|---|
| I. | groter dan 100 m ² | 100 m ² vermeerderd met de helft van het verschil tussen 100 m ² en het bestaand grondoppervlak, met dien verstande dat het toegestaan grondoppervlak in elk geval 100 m ² bedraagt. |
| <hr/> | | |
| II. | indien het grondoppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan het verschil tussen het bestaand grondoppervlak en 100 m ² , dient de helft van de oppervlakte van de nieuwbouw extra ingeleverd te worden. | |
-

- b. nieuwbouw mag slechts plaatsvinden op de gronden die behoren tot de bouwstede voor woningen, zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 onder a;
- c. bij amovering van (delen van) gebouwen ter uitvoering van de regeling bedoeld onder a van dit lid, dienen gebouwen met een bouwhoogte groter dan of gelijk aan 2.00 m betrokken te worden en die – in eerste instantie – buiten de bouwstede gesitueerd zijn;
- d. de in lid 4 sub a onder I bedoelde sanerings- en concentratieregeling wordt slechts toegepast indien het grondoppervlak van de eventueel aanwezige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van minder dan 2.00 m ten hoogste 15 m² bedraagt en binnen de bouwstede van de woning is of zal worden gesitueerd, een en ander conform het bepaalde in lid 3 sub f van dit artikel;



- e. de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- f. (gedeelten van)gebouwen die zijn aangewezen als monument mogen slechts bij de regeling als bedoeld in dit lid worden betrokken, indien tevens een daartoe benodigde vergunning op grond van de Monumentenwet is verleend;
- g. bij de berekening van het grondoppervlak in het kader van de onderhavige regelingsregeling wordt de oppervlakte van de eventueel aanwezige stacaravans niet meegerekend.

Inrichtingsvoorschrift

5. Per standplaats ten behoeve van een kampeermiddel op de gronden met de subbestemming Rc wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,1 parkeerplaats.

Vrijstellingsbevoegdheid

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 teneinde op de gronden met de subbestemming Rpt een mestilo toe te laten met een inhoud van ten hoogste 2500 m³ en een oppervlak van ten hoogste 750 m².

Nadere eisen

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de ontsluitingsmogelijkheden en het groen op de gronden met de subbestemming Rwc teneinde de verkeersveiligheid en het behoud van het landschap te waarborgen. Voor de gronden met de subbestemming Rwc geldt een parkeernorm van 12 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak voor het horecabedrijf. Voor de ligplaatsen in de jachthaven geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per vier ligplaatsen.

Artikel 20 Maatschappelijke doeleinden (M)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen en ter plaatse van de subbestemming Mm een molen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. binnen een afstand van 5.00 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg mag niet worden gebouwd;
- c. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de goot- resp. bouwhoogte ten hoogste bedragen:

- | | goothoogte | bouwhoogte |
|------------------------------------|------------|------------|
| - van de kerk, 's-Gravenbroekseweg | 9.00 | 12.00 m; |
- f. de maximale oppervlakte aan gebouwen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2 is aangegeven.

Artikel 21 Horecadoeleinden (H)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor horeca-bedrijven.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. binnen een afstand van 5.00 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg mag niet worden gebouwd;
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat op de gronden die zijn voorzien van de nadere aanwijzing (zw) geen bedrijfswoning is toegelaten;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief uitbouwen) mag ten hoogste 600 m³ bedragen, of indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds een grotere inhoudsmaat aanwezig was, deze bestaande inhoudsmaat;
- e. het gezamenlijke grondoppervlak van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f van dit lid geldt voor vrijstaande bedrijfswoningen een maximale goothoogte van 4.50 m en een maximale bouwhoogte van 6.50 m;
- h. de maximale oppervlakte aan gebouwen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2 is aangegeven.

Artikel 22 Detailhandelsdoeleinden (D)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor een detailhandelsbedrijf.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan in de matrix op het hoofdblad is aangegeven;
- b. de maximale oppervlakte aan gebouwen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2 is aangegeven.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 23

algemeen

Op de detailkaarten 05-36 en 05-37 (Twaalfmorgen) is een tweetal dwarsprofielen opgenomen. Deze geven een indicatie van de profielbreedte van de weg. De wegbreedte aan de Twaalfmorgen varieert van 2.00 m tot ten hoogste 4.00 m, welke met name aanwezig is in de bochten. Het grootste gedeelte van de Twaalfmorgen heeft een wegbreedte van ongeveer 2.50 m. Indien een passeerstrook aanwezig is, is de maximale breedte van de weg 5.00 m. De bestaande profielen zullen zoveel mogelijk gehandhaafd moeten worden. Slechts indien dit vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid benodigd is, kan een wijziging van het profiel gewenst zijn.

Artikel 23 Verkeersdoeleinden (V)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
- a. op de gronden zonder subbestemming: wegen, water, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen en daarbijbehorende beplantingen;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Vrn: railverkeer en bermen met natuurlijke waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. duikers, bruggen en straatmeubilair;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:

- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 3 mag de bouwhoogte van onderstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedragen:

- van bruggen	bestaande doorvaarthoogte;
- van straatmeubilair	6.00 m;
- van bouwwerken ten behoeve van de spoorwegen	6.00 m;
- van lichtmasten	9.00 m.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 24

- lid 1 De bestemming Water is binnen het plangebied uitsluitend gelegd op de Breevaart in het westen van het plangebied, langs de Oukoopsedijk en langs de Kippenkade. Het overige water in het gebied valt onder de bestemming Wrn of Wrn-W.
- lid 2 De bouwhoogte van bruggen binnen de bestemming water is niet geregeld. Hiervoor geldt het Keur van de waterschappen. Hierin is de benodigde detaillering aangegeven. Het voert te ver deze hoogten in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 24 Water**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, voor de waterberging en voor het recreatieve verkeer te water, een en ander overeenkomstig de beschrijving in hoofdlijnen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, remmingswerken en bewegwijzering voor het verkeer te water.

Artikel 25 Primair waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterkering zijn primair bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, kaden en dijksloten, met inachtneming van het volgende:

- a. indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming Primair waterkering;
- b. indien deze bestemming samenvalt met waarden als genoemd in artikel 13 lid 1, 14 lid 1, 15 lid 1 of 16 lid 1, dan wel met de bestemming Leidingen, worden deze waarden respectievelijk belangen zoveel mogelijk ontzien en zijn de desbetreffende aanlegvoorschriften van toepassing.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair waterkering

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming worden gebouwd:

- bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van de scheepvaartbegeleiding en het verkeer te water.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart.

Bouwvoorschriften vanwege secundaire bestemmingen

4. Bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover de belangen van de waterkering hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn – indien de bestemming samenvalt met waarden als genoemd in artikel 13 lid 1, 14 lid 1, 15 lid 1 of 16 lid 1 – bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van de bebouwing ten behoeve van de primaire bestemming teneinde te waarborgen dat de aantasting van de door de secundaire bestemmingen beschermde waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt.

Adviesprocedure voor bouwen

6. Alvorens omtrent het verlenen van bouwvergunning ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 26 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart tevens aangewezen voor Leidingen, zijn mede bestemd voor de volgende doeleinden:

- met een breedte van 4.00 m aan weerszijden van de hartlijn van de als zodanig op de kaart aangegeven aanduiding "aardgasleiding": een aardgasleiding.

Bouwvoorschriften

2. In of op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leidingen worden gebouwd.

Bouwwerken vanwege samenvallende bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, niet zijnde de bestemmingen Primair Waterkering, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover de belangen van de leiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Adviesprocedure voor bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van bouwvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van een ongestoorde en openbare nutsvoorziening en de veiligheid niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voorzover geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het bodemverlagen, afgraven of ophogen van de grond;
- c. het beplanten van gronden met diepwortelende beplantingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen.

6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en normaal beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. zijn bedoeld in lid 5 onder b en die betrekking hebben op normaal spit- en ploegwerk, daaronder niet begrepen diepploegen en spitwerk ten behoeve van de aanleg van drainagewerken;
- e. zijn bedoeld in lid 5 onder d, voorzover deze gelet op de diepte van de ligging van de leiding(en) in overleg met de beheerder van de leiding worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte betekenis.

7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover de belangen van een ongestoorde en openbare nutsvoorziening en de veiligheid niet onevenredig worden benadeeld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

8. Alvorens omtrent het verlenen van aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden het leidingenbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 27 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.

3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
- d. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende gebouwen, voorzover en indien de woonfunctie wordt behouden;
- e. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond;
- f. het in gebruik nemen van standplaatsen voor ten hoogste vijf kampeer- of verblijfsmiddelen binnen een agrarische bouwstede als bedoeld in artikel 6 lid 2; een en ander is slechts toegestaan voorzover aanwezige geriefbosjes niet worden aangetast.

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 29
lid 1

De hier gegeven bepaling geeft een regeling voor bouwwerken die op grond van de bestemmingsregeling onder het overgangsrecht vallen. Indien deze bouwwerken geregistreerd staan in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990) of nadien legaal zijn of mogen worden gebouwd mogen deze bouwwerken, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen deze bouwwerken geheel worden vernieuwd indien zij door een calamiteit teniet zijn gegaan. Onder een calamiteit worden omstandigheden zoals brand, storm en overige natuurrampen verstaan die geheel buiten de invloedssfeer van het menselijk handelen liggen. Het teniet gaan van gebouwen door achterstallig onderhoud valt hier dan ook niet onder. Onder bouwwerken die na de inventarisatie legaal zijn of mogen worden gebouwd worden de bouwwerken begrepen waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend. De hier gegeven regeling voorkomt dat eenmaal verkregen rechten teniet worden gedaan door middel van het toekennen van een andere bestemming.

lid 2

Volgens constante Kroonjurisprudentie vereisen de redelijkheid en billijkheid dat bestaande bouwwerken, ondanks dat deze onder de vigeur van het overgangsrecht vallen, in geringe mate mogen worden vergroot. Aan de gebruikers wordt hiermee namelijk de mogelijkheid geboden het normale gebruik voort te zetten. Onder het normale gebruik wordt mede verstaan het in geringe mate vergroten van horizontale en verticale afmetingen teneinde het gebruik van het bouwwerk te laten voldoen aan de eisen van de tijd.

Bij de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid zullen burgemeester en wethouders overigens terughoudendheid betrachten, gelet op de kwetsbaarheid van het plangebied. Slechts indien vaststaat dat de redelijkheid en billijkheid dit vereisen zullen zij van de bevoegdheid gebruikmaken.

lid 3

In lid 3 wordt voor de percelen met een bebouwd oppervlak van meer dan 100 m² en waarvoor de sanerings- en concentratieregeling geldt de bevoegdheid uit lid 2 voor het vergroten van het oppervlak niet van toepassing verklaard.

Hiermee is voorkomen dat de intentie van de saneringsregeling teniet wordt gedaan.

Artikel 28 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijzigingen van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen van overheidswege wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 29 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is, in uitvoering is of mag worden gebouwd op grond van of krachtens de Woningwet dan wel aanwezig is en geregistreerd staat in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend juni/juli 1990), en dat afwijkt van het plan, mag mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan, met dien verstande dat steigers, bruggen en botenhuizen ook in alle andere gevallen geheel mogen worden vernieuwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Het bepaalde in lid 2 is voor gebouwen die vallen onder de regeling in artikel 14 lid 4 sub a onder II of III en artikel 16 lid 4 sub a niet van toepassing.

Voorschrift Toelichting op de voorschriftenArt. 30

Met het in werking treden van de nieuwe Woningwet verandert een aantal aspecten met betrekking tot het verlenen van bouwvergunningen. In het kader van het bestemmingsplan is hierbij van belang dat voor een aantal bouwwerken geen bouwvergunning meer is benodigd. Deze bouwwerken die in artikel 43 van de Woningwet staan omschreven, mogen, indien ook wordt voldaan aan de overige vereisten van de Woningwet en het Bouwbesluit, ten alle tijden worden gebouwd. De bepalingen van het bestemmingsplan blijven voor het bouwen van deze bouwwerken buiten toepassing. Teneinde duidelijkheid hieromtrent te bieden is in artikel 29 van dit plan een regeling van deze strekking opgenomen. De meldingsplichtige bouwwerken, die worden genoemd in het Besluit meldingsplichtige bouwwerken, dienen wel aan het bestemmingsplan getoetst te worden.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 30 Vergunningvrije bouwwerken

Ongeacht het bepaalde in dit plan mogen vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet ten allen tijde worden gebouwd.

Artikel 31 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 12 lid 9;
- artikel 13 lid 5;
- artikel 13 lid 10;
- artikel 14 lid 7;
- artikel 15 lid 4;
- artikel 16 lid 7;
- artikel 18 lid 13;
- artikel 24 lid 2;
- artikel 26 lid 5;
- artikel 27 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 32 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Plassen, Natuur- en Weidegebieden".

