

bestemmingsplan

Buitenplaats Beek en Hoff

Gemeente Stichtse Vecht



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 2018-03-06

Contactpersoon Buro SRO: W. de Bruin | J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR170133

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

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

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

Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Buitenplaats.....	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	16
Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	19
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	21
3 Algemene regels.....	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14 Algemene procedureregels.....	27
Artikel 15 Overige regels.....	27
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 16 Overgangsrecht.....	29
Artikel 17 Slotregel.....	29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPBeekenhoff-VA01 van de Gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een bijbehorende bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 achtergevelrooilijn:

de lijn waarin de achtergevel van het (hoofd)gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.8 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.9 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.11 archeologisch rapport:

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende of te verwachten archeologische relictten;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.15 bed en breakfast of air B&B:

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

1.16 bedrijf aan huis:

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

1.17 beroep aan huis:

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

1.18 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

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

1.22 buitenplaats:

een (historische) buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijbehorende bouwwerken, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een (historische) buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;

1.23 bijgebouw:

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

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

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 gebouw:

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

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kap:

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

1.34 maaiveldhoogte:

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

1.35 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.36 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.37 voorerf/voorergebied:

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

1.38 voorgevel:

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw of, als het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die architectonisch als de voornaamste gevel kan worden aangemerkt bijvoorbeeld omdat daar de hoofdentree is gelegen;

1.39 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, (geen gebouw zijnde), met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

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

2.1.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 de diepte van een gebouw:

Diepte van een bouwwerk: (horizontaal)

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

Diepte van een (ondergronds) bouwwerk: (verticaal)

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

2.1.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.9 de oppervlakte van een overkapping:

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

2.1.10 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

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

2.1.11 peil:

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

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van gebouwen minimaal 30 cm boven peil ligt;
2. als de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of de gronden waar het bouwwerk komt aantoonbaar lager liggen dan de weg, wordt door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden het peil vastgesteld;
3. ter plaatse van water het gemiddeld waterpeil als peil wordt aangehouden.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Buitenplaats

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel, beheer en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden in de vorm van bebouwde en onbebouwde structuren, elementen, systemen, patronen en zichtlijnen;
- b. het behoud, herstel en beheer van het ensemble van landhuizen, woningen, bijgebouwen, theehuizen, hekwerken en (elementen uit) (natuur- en/of over-) tuinen, lanen, parken, bossen en waterpartijen die te samen een buitenplaats vormen;
- c. maximaal drie woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. voorzieningen behorende bij de onder a tot en met c genoemde doeleinden, zoals een botenhuis, speelhuis, atelier, galerie, garage, schuur, theekoepel, theehuis of dierenverblijf;
- e. een beroep of bedrijf aan huis in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. tuinen en overtuinen, parkbossen en natuurterreinen;
- g. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij horende:

- h. (ontsluitings)wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. overige functioneel met de bestemming 'Buitenplaats' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', indien geen aanduiding is opgenomen bedraagt het maximum aantal wooneenheden 1;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte en maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan aangeduid met 'maximum volume (m3)'.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met inachtneming van de volgende bouwregel:
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte en maximale bouwhoogte toegestaan;
 - 2. de inhoud van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangeduid met 'maximum volume (m3)';

- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen dierenverblijven, die als gebouw moeten worden aangemerkt, ook buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per tuin ten hoogste 2 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 3. gebouwd achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die de buitengrens van de buitenplaats vormen, gelden de volgende bouwregels:
 - 1. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m.
 - 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt de bouwhoogte op de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming 'Water' liggen ten hoogste 1 m.
 - 3. In aanvulling op het bepaalde onder 1 en 2 mogen bestaande delen van erf- en terreinafscheidingen die hoger zijn, zoals hekken en toegangspoorten, worden gehandhaafd en ter plaatse herbouwd, waarbij de bestaande afmetingen als maximum gelden.
- b. Het plaatsen van erf- en terreinafscheidingen die niet de buitengrens van de buitenplaats vormen, maar binnen het begrensde terrein van de buitenplaats staan, is niet toegestaan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b is op de scheiding van de buitenplaats en de (openbare-)parkeervoorziening een erf- of terreinafscheiding toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. Voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals pergola's, gelden de volgende bouwregels:
 - 1. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m.
 - 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt de bouwhoogte op de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming 'Water' liggen ten hoogste 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

3.3.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

- a. alleen activiteiten die passen binnen het gebied en zijn benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder milieucategorie 1 zijn toegestaan;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. geldt dat alle activiteiten die gevaar op kunnen leveren voor de op de verbeelding aangegeven milieuzones zijn uitgesloten
- c. In afwijking van het gestelde onder a. zijn opslag van vuurwerk, horeca, seksinrichtingen, koeriers of (personen-)vervoersbedrijven, kinderdagverblijven, en detailhandel, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel, en alle activiteiten die worden genoemd onder artikel 25.2 "strijdig gebruik" uitgesloten.
- d. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of
- e. afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
- f. Het vloeroppervlak in gebruik voor een activiteit mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m².
- g. bij de activiteit moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer waaronder parkeren en moet worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen

- uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf moet plaats vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
- h. De activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
 - i. De activiteit mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 - j. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van een bed and breakfast met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a. maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning, met een maximum van 80 m², hiervoor wordt gebruikt;
- b. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. de karakteristieke of monumentale waarden van de buitenplaats niet worden aangetast;
- f. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten dient advies te worden gevraagd aan een terzake deskundige.

3.4.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
 - 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder - kind relatie, waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn), is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 - 2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m²;
- b. het vellen en/of rooien van hagen dan wel het verrichten van handelingen die de dood van of ernstige schade aan de hagen veroorzaken;

- c. het aanleggen van een landschappelijke inrichting in afwijking van de op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige stijlaanleg en landschappelijke structuren behorende bij de buitenplaats.

3.5.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, inhammen en andere waterpartijen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 3 lid 2 in acht genomen is;
- b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden;
- c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

3.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 3 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de cultuurhistorische, natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of worden hersteld;
- b. met een schriftelijk advies van een deskundige is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden niet worden geschaad of dat schade kan worden voorkomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle houtopstand' een verwijderde, gekapte en/of gerooide boom ter plaatse van deze aanduiding wordt gecompenseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoogstam boomgaard' een verwijderde, gekapte en/of gerooide hoogstam fruitboom ter plaatse van deze aanduiding wordt gecompenseerd met een hoogstam fruitboom.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. sloopwerkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. bouwwerken die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 wordt slechts verleend indien:
 1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van de buitenplaats plaatsvindt;
 2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Verplaatsing, samenvoeging of uitbreiding bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk of de nieuwbouw/uitbreiding van één of meer vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. in geval van verplaatsing van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk de aanduiding 'bijgebouwen' van de huidige locatie wordt verwijderd en binnen de grenzen van de buitenplaats wordt teruggeplaatst;
- b. in geval van nieuwbouw/uitbreiding van één of meer vrijstaande bijbehorende bouwwerken de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen een buitenplaats niet meer bedraagt dan 150 m². Indien in de bestaande situatie sprake is een grotere gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, geldt deze oppervlakte als maximale oppervlakte.
- c. in geval van verplaatsing of uitbreiding van een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande bijbehorend bouwwerk;
- d. in geval van nieuwbouw de goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter bedraagt;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke of monumentale waarden van de buitenplaats. Hiervoor dient advies te worden gevraagd aan een terzake deskundige;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. water;
- d. oeververbindingen (bruggen);
- e. in- en uitritten;

met de daarbij horende:

- f. kunstobjecten en straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden met bestemming 'Waarde - Archeologie 1' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:

- a. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. bebouwing waarvan de bodemverstoring minder bedraagt dan 50 m²;
- c. bebouwing waarvan de bodemverstoring meer bedraagt dan 50 m², maar de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- d. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- e. een gebouw of bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;

2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in het eerste lid is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een of meer gebouwen of bouwwerken als bedoeld in artikel 5 lid 2.2 sub c.
 - c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op een terrein, binnen dan wel deel uitmaakt van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld onder a, en/of artikel 5 lid 4.3 sub a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 5 lid 3.2 is van overeenkomstige toepassing.

5.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

5.3.3 Advies

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

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

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

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte beslaan van ten hoogstens 50 m²;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in het eerste lid is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde in tweede lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op een terrein, binnen dan wel deel uitmaakt van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 5 lid 3.1, en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 5 lid 4.4 is van overeenkomstige toepassing.

5.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.3 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

5.4.5 Advies

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

Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in het beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht e.o. Nigtevecht en in de toelichting op het beschermd dorpsgezicht Nigtevecht.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 4) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b. de breedte van iedere woning niet minder dan 4,5 m bedragen;
- c. de maximum goot- c.q. boeiboordhoogte en de maximum bouwhoogte bedragen zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de minimum en maximum dakhelling bedragen 45° respectievelijk 60°;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor mansardekappen een minimum dakhelling van 20° en een maximum dakhelling van 80°;
- f. uitsluitend een zadeldak, schilddak of een andere in het historische dorpsbeeld passende dakvorm mogen worden toegepast.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd en moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- b. horizontale diepte aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3,0 m buiten het bouwvlak;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6,0 m uitsteken buiten het bouwvlak;
- e. de maximum bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 6,0 m;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;
- g. de maximum goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,0 m;
- h. minimum dakhelling bedraagt 45°;
- i. maximum dakhelling bedraagt 60°;
- j. de gezamenlijke maximum oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt 36 m².
- k. ten aanzien van de vorm en de aansluiting van het bouwwerk op de cultuurhistorische context wordt advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

6.2.4 Horizontale diepte

In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub b mag een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping met een horizontale diepte van 6,0 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. niet dieper dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- b. niet breder dan 50 % van de oorspronkelijke achtergevel, met een maximum van 3,0 m;
- c. maximum goot- en boeiboordhoogte bedraagt niet meer dan de eerste bouwlaag, + 0,25 m;
- d. maximum bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 6,0 m;
- e. maximum bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning: 1,0 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning: 2,0 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3,0 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Dakvorm, dakhelling, kapvorm

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 ten behoeve van het veranderen van de dakvorm, de dakhelling en/of de kapvorm mits deze verandering een herstel of verbetering van de historisch wenselijke eigenschappen betreft.

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

6.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders op de artikel 6 lid 1 bedoelde gronden, voor zover zichtbaar vanaf de Dorpsstraat, verhardingen aan te leggen, uitgezonderd gebakken materialen of grint.

6.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.5.3 Geen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke sloopvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden te slopen.

6.6.2 Geen sloopvergunning

Geen sloopvergunning is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

7.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mogen gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

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

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen of verwijderen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

7.3.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

7.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 7 lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

7.3.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 7 lid 3.1 na schriftelijk goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene regels

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

9.2 Bestaande afwijkende maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- b. in die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- c. ingeval van herbouw zijn de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing, tenzij er expliciet melding is gemaakt in het bestemmingsplan van een beleidswijziging die een andere maatvoering rechtvaardigt.

9.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen tot maximaal 30 cm;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels tot maximaal 75 cm;
- e. balkons met niet meer dan 1 m;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen de bouwgrens in geen enkele stand met meer dan 1 m overschrijden;

- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

9.4 Ondergronds bouwen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Rijksmonument

Ter plaatse van de aanduiding 'rijksmonument' zijn de gronden en gebouwen tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van rijksmonumenten.

11.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

11.2.1 Aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de vrije windgang van en het zicht op molens.

11.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- 1. op of in de gronden binnen de zone, gemeten vanaf 0 m tot 100 m van de molen, mag niet hoger worden gebouwd dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

2. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
3. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1 en 2, indien:
 - a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 - b. toepassing van de in dit lid onder 1 en 2 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden; mits vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende molenbeheerder.
4. indien op grond van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte onder 2 dan prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2;
5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is de maatvoering van de met omgevingsvergunning gebouwde bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan toegestaan.

11.2.3 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek
- b. Het onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. in het kader van het normale beheer en onderhoud
 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting; of
 2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

11.2.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molenbeheerder.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15% met uitzondering van de oppervlaktematen;
- c. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in

- verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer bedragen dan 3 m en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden;
- d. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
 - e. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 - f. voor het gebruik van de gronden voor opslag en verkoop van vuurwerk na goedkeuring door de Veiligheid Regio Utrecht (VRU) of de opvolger van deze organisatie onder een andere naam;
 - g. het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
 - a. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
 - b. het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 - c. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 - d. de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn;
 - h. afwijking als bedoeld onder a t/m g wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de aanwezige beeldkwaliteit ;
 - i. de afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijziging

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

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

Onder voorwaarde dat:

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Beoordeling

Bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, het verlenen van afwijkingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' worden de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 mede in overweging genomen.

14.2 Monumentencommissie

Bij de beoordeling van aanvragen voor het verlenen van afwijkingen, omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en omgevingsvergunningen voor het slopen van een bouwwerk in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' dient advies bij de monumentencommissie ingewonnen te worden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van artikel 6 ('Waterstaat - Waterkering');
2. in de tweede plaats de regels van artikel 5 ('Waarde - Beschermd dorpsgezicht').

15.2 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming kan alleen worden verleend indien in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015 of de opvolger daarvan. Indien de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.

15.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. als de onder artikel 15 lid 2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitenplaats Beek en Hoff'.

