
2E HERZIENING PLASSENGEBIED

Ontwerp bestemmingsplan

RHO ADVISEURS



2e herziening Plassengebied

Bodegraven-Reeuwijk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1901.herz2Plassengebied-BP40

projectnummer:

20191475.001

opdrachtgever:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

04-03-2021

04-12-2023

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerend bestemmingsplan	8
1.3	Juridische planbeschrijving	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Aanpassingen	9
2.1	Wijzigingen	9
2.2	Wijzigingen op perceelsniveau	13
2.3	Overige wijzigingen	16
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	21
3.1	Beleid en sectorale onderzoeken	21
3.2	Economische uitvoerbaarheid	21
3.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Lijst onbebouwde percelen
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het bestemmingsplan Plassengebied vastgesteld. Tijdens het werken met het bestemmingsplan is gebleken dat het wenselijk is om een aantal regels te vereenvoudigen en gebruiksvriendelijker te maken en enkele kleine wijzigingen door te voeren. Daarnaast heeft de gemeenteraad een motie aangenomen tot het beschermen van bestaande doorzichten. Hoewel veel percelen al tegen bebouwing beschermd zijn is het wenselijk om doorzichten over sloten in het algemeen te beschermen tegen overgroeïend groen. Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. Dit wordt de 2e herziening van het moederplan 'Plassengebied'. Hoofddoel van deze herziening is het bieden van een eenvoudiger en gebruiksvriendelijker systeem van vergunningverlening.

In het huidige bestemmingsplan is een systeem van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen. Dit systeem biedt de gemeente een toetsingsinstrument voor de in het bestemmingsplan omschreven activiteiten, zoals de aanleg van verharding, het verwijderen of aanplanten van houtgewassen, het afgraven van gronden, etc. Het huidige systeem gaat uit van het principe dat veel werken verboden zijn, tenzij in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning aangetoond wordt dat de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. De rapporten Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen dienen hierbij als toetsingskader. Voor meerdere activiteiten is aangegeven wat toch is toegestaan, maar voor andere gevallen niet. Voor die laatste categorie kan dit in de praktijk een stevige bewijslast voor initiatiefnemers betekenen en een aanzienlijke belasting voor de gemeentelijke organisatie om vergunningaanvragen te beoordelen.

Het is daarom wenselijk om voor bepaalde activiteiten te komen tot een eenvoudiger en gebruiksvriendelijke systeem van vergunningverlening waarin met maatvoeringen concreter is aangegeven wat is toegestaan en waarbij de noodzakelijke bescherming van de landschaps- en natuurwaarden blijft behouden.

Er wordt met deze herziening geen nieuw beleid geïntroduceerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat de bestemmingslegging van het huidige plan en de daarbij behorende zonering van het recreatieve gebruik van het plassengebied niet aangepast wordt. De huidige zonering van de plassen kan wel als kapstok dienen voor het invulling geven aan de gewenste aanpassingen van de regelingen. Er worden ook geen nieuwe regelingen met bouwmogelijkheden voor woningen of bergingen/schuilhutten geïntroduceerd.

Verder worden in deze herziening van het bestemmingsplan Plassengebied ook enkele kleine correcties en wijzigingen op individuele percelen doorgevoerd. De wijzigingen vinden plaats in zowel de planregels, de toelichting en de verbeelding.

Om direct tot een geconsolideerde verbeelding te komen worden de wijzigingsplannen die in het plangebied liggen ook direct verwerkt in de regels en verbeelding. Het gaat om de volgende drie wijzigingsplannen:

- Platteweg 20 en tussen 26 en 26a (NL.IMRO.1901.Platteweg20-WP80);
- Wijzigingsplan Platteweg 26a, Reeuwijk (NL.IMRO.1901.Platteweg26A-WP80);
- Twaalfmorgen 37 (NL.IMRO.1901.Twaalfmorgen37-WP80).

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De geldende bestemmingsplannen zijn 'Plassengebied' (vastgesteld op 24 juni 2015) inclusief de herziening '1e herziening Plassengebied' (vastgesteld op 29 maart 2017) en inclusief de paraplubestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' (vastgesteld op 21 november 2018) en 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk' (vastgesteld op 29 mei 2019).

Het moederplan 'Plassengebied' en de '1e herziening Plassengebied' worden middels deze herziening op onderdelen gewijzigd.

1.3 Juridische planbeschrijving

Voor het opstellen van planherzieningen zijn geen verplichte standaarden vastgesteld. Uitgangspunt moet zijn dat voor eenieder duidelijk en inzichtelijk is welke onderdelen van het plan onderdeel uitmaken van de herziening. In de gekozen opzet:

- In de diverse hoofdstukken van de toelichting wordt inhoudelijk beschreven en gemotiveerd wat de veranderingen in dit bestemmingsplan inhouden. Ook wordt beschreven op welke onderdelen (toelichting, verbeelding en/of regels) het plan wordt herzien.
- In dit bestemmingsplan wordt de systematiek met betrekking tot vergunningen gewijzigd ten faveure van een eenvoudiger vergunningensysteem. Ook worden regels gewijzigd in relatie tot de natuur- en landschapswaarden. Daarnaast worden verschillende onderwerpen inhoudelijk gewijzigd. De regels die worden herzien zijn met **geel gemarkeerd** indien er sprake is van een aanvullende vaststelling van de regels of **doorgehaald en groen gemarkeerd** indien regels worden ingetrokken. De regels worden gekoppeld aan de verbeelding.

De verbeelding bestaat uit het moederplan, de 1e herziening en de wijzigingen in deze herziening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding van de herziening en de juridische planbeschrijving omschreven. Waarna in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de verschillende wijzigingen die plaatsvinden in dit bestemmingsplan. De wijzigingen worden ieder toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Aanpassingen

2.1 Wijzigingen

Tijdens het werken met het bestemmingsplan is gebleken dat het wenselijk is om een aantal regels te vereenvoudigen en gebruiksvriendelijker te maken en enkele kleine wijzigingen door te voeren. Hierbij is afgewogen wat waarom moet worden gewijzigd ten aanzien van het moederplan en de eerste herziening. Hierna volgt een opsomming van onderdelen in dit bestemmingsplan die worden gewijzigd.

Steigers

In het moederplan geldt een algemene regeling voor steigers buiten het bouwvlak (artikel 27.3). Bij woningen is een vlonder/steiger van 15 m² toegestaan en bij een zomerwoning of recreatieverblijf 6 m². Op onbebouwde percelen waarop een bergkist of berging/schuilhut is toegestaan is tevens een steiger van 3 of 6 m² toegestaan, afhankelijk van het oppervlak van het perceel. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft het de voorkeur dat nieuwe steigers de plas in worden gerealiseerd. Voor een steiger die parallel aan de oever wordt gerealiseerd geldt een maximum maat. Bij woonpercelen is dat 50% van de oeverbreedte en bij onbebouwde percelen is dat maximaal 2 meter. Hierop zijn de artikelen 8.4.1 onder I, 9.4.1 onder I en 11.4.1 onder I (onbebouwde percelen) en artikel 27.3 (Algemene bouwregels) aangepast.

Op onbebouwde percelen waarop een berging/schuilhut is toegestaan wordt op basis van de ecologische quickscan bij de realisatie van een steiger of vlonder de volgende voorwaarden voor een omgevingsvergunning toegevoegd in artikel 8.4.1 onder a, 9.4.1 onder a en 11.4.1 onder a:

- bij de werkzaamheden in de periode april t/m augustus mogen geen ondiepe wateren ontstaan of deze moeten direct gedempt worden;
- bij werkzaamheden in de periode april t/m november mogen geen hopen ontstaan van bijvoorbeeld vergraafbaar zand, bouw materiaal (bijv. puin), hopen houtafval of stenen;
- struweel, klimop, rietkragen, bosschages, bomen, broeihopen, zoals bladhopen, composthopen of mestvaalten moeten worden behouden;
- takkenhopen of stapels hout moeten worden behouden en mogen alleen verplaatst worden in de periode april t/m augustus;
- aanwezige krabbenscheerplanten moeten worden behouden;
- voorafgaand aan de werkzaamheden voor de te realiseren steiger dient in de periode mei t/m september geconstateerd te zijn dat de steiger niet boven een krabbenscheerplant wordt gerealiseerd;
- uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
- wanneer de locatie is gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er uit een NNN-toetsing blijkt dat er geen onevenredige aantasting van het Natuurnetwerk Nederland plaatsvindt.



Figuur 1 - steiger parallel aan de oever

Verharding

Voor de zogenaamde 'onbebouwde percelen' binnen de bestemmingen 'Recreatie - Natuurwaarden', 'Natuur - intensieve recreatie' en 'Natuur - extensieve recreatie' is het wenselijk om een duidelijke regel op te stellen voor verharding. Op deze percelen is zonder omgevingsvergunning 15 m² aan verharding toegestaan. Het aanleggen van verhardingen is nu, onder voorwaarden, met een omgevingsvergunning al mogelijk. In deze herziening maken we de aanleg van 15 m² zonder vergunning mogelijk. Voorwaarde is wel dat er geen sprake mag zijn van bijvoorbeeld kappen van bomen of het verwijderen van rietkragen, broeihopen of struweel/ruigte.

Kleine bouwwerken

Voor de kleinschalige bouwwerken zoals meubilair, kasjes, surfstellingen en andere verharding is een gecombineerde regeling opgesteld binnen de bestemmingen 'Recreatie - Natuurwaarden', 'Natuur - intensieve recreatie' en 'Natuur - extensieve recreatie'. In deze regeling worden de kleinschalige bouwwerken beperkt tot gebruik ten behoeve van dagrecreatie met een maximum oppervlakte van 5 m² en een hoogte van 1 meter.

Quickscan Wet Natuurbescherming (soortenbescherming)

Voor de hierboven benoemde wijzigingen ten aanzien van steigers/vlonders, verharding en kleine bouwwerken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd in Bijlage 2. Deze ontwikkelingen zijn naar verwachting in strijd met het onderdeel soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Er kunnen namelijk (direct) negatieve effecten optreden op: 'vogels zonder jaarrond beschermd nest', categorie 5-soorten met een 'zeer ongunstige staat van instandhouding', vogels met een jaarrond beschermd nest, vleermuizen, heikikker, rugstreeppad, ringslang, groene glazenmaker, grote vos, iepenpage, noordse woelmuis, waterspitsmuis en otter. Bovenstaande soorten kunnen zich ook in de toekomst vestigen, waardoor een overtreding kan ontstaan. Er zijn maatregelen nodig voor de volgende beschermde soorten: 'vogels zonder jaarrond beschermd nest', categorie 5-soorten met een 'zeer ongunstige staat van instandhouding', vogels met een jaarrond beschermd nest, vleermuizen, heikikker, rugstreeppad, ringslang, groene glazenmaker, grote vos, noordse woelmuis, waterspitsmuis en otter.

De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast mogelijk ook in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Verder zijn de plannen vermoedelijk ook in strijd met provinciale gebiedsbescherming. Om te bepalen of er significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied wordt er tussen ontwerp en vaststelling een voortoets uitgevoerd en bij dit plan gevoegd. Doordat een deel van de percelen in Natuurnetwerk Nederland ligt dienen ontwikkelingen op deze locaties aan de 1% regel te voldoen om negatieve effecten uit te sluiten. Wanneer dat niet het geval is zal een NNN-toetsing moeten worden uitgevoerd om deze negatieve effecten uit te sluiten.

Met de ODMH is afgesproken dat de voortoets en het vervolgonderzoek NNN worden uitgevoerd en bijgevoegd voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan. Om voorlopig vast te leggen dat deze voortoets en NNN-toetsing uitgevoerd dienen te worden zijn regels opgenomen in artikel 8.3, 9.3 en 11.3 (nadere eisen bij realisatie van kleine bouwwerken), 8.4.1, 9.4.1 en 11.4.1 (voorwaarden bij de omgevingsvergunning voor een steiger/vlonder), 8.6.2, 9.6.2 en 11.6.2 (uitzonderingen op het uitvoeringsverbod voor het toevoegen van oppervlakteverharding/paden).

Verder geldt altijd de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

Oevers en bescherming

Om de oevers voldoende te beschermen waren in het moederplan reeds voorwaarden opgenomen om de bescherming te borgen. Deze regels zijn vanuit de bijlage overgezet naar een algemene bouwregel in het bestemmingsplan om zo aan alle oevers dezelfde mate van bescherming te bieden. De herziene regeling is opgenomen in artikel 27.4 Oevers en bescherming.



Figuur 2 - oeverbescherming met beplanting

Erf- en terreinafscheiding

Erf- en terreinafscheidingen zijn binnen de bestemmingen 'Recreatie - Natuurwaarden', 'Natuur - intensieve recreatie' en 'Natuur - extensieve recreatie' reeds toegestaan tot 1 meter hoog. Middels een extra afwijkmogelijkheid in deze artikelen wordt toegevoegd dat tussen 1 en 2 meter ook erf-/terreinafscheiding mag bestaan, mits dit in de vorm is van vegetatieve afscheiding van gebiedseigen planten. Ook wordt middels deze afwijkingsbevoegdheid één toegangsdeur/post toegestaan van maximaal 2 meter hoog.



Figuur 3 - een toegangsdeur naar een perceel

Boothuizen en -lift

In het Plassengebied hebben veel bewoners en recreanten een boot. Hierdoor bestaat de behoefte aan een (tijdelijke) bescherming of stalling van een boot en/of een botenlift in het water voor particulier gebruik.

Daarom is in de algemene bouwregels een mogelijkheid opgenomen voor het, onder voorwaarden, realiseren van een tijdelijke overkapping voor een boot. Deze mag bestaan uit een buisconstructie voorzien van bijvoorbeeld een doek. Daarnaast mag, onder voorwaarden, een particuliere botenlift van maximaal 6 m² worden gerealiseerd. De herziene regeling is opgenomen in artikel 27.6 Tijdelijke overkapping ten behoeve van een boot en 27.7 Botenlift.

Ondergeschikte wijzigingen

Tijdens het werken met het bestemmingsplan en afstemming over individuele percelen is geconstateerd dat het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte punten een correctie behoeft en het wenselijk is om enkele kleine wijzigingen op individuele percelen door te voeren. Van deze kleine wijzigingen is een overzichtstabel gemaakt, zie paragraaf 2.2 en 2.3.

2.2 Wijzigingen op perceelsniveau

In onderstaande tabel zijn de meest relevante wijzigingen op perceelsniveau opgenomen.

Locatie	Wijziging	Toelichting
Percelen zonder adres		
G2763, Achterwetering	Bestemming wijzigen naar Natuur- Extensieve Recreatie en maatvoering 14 m ³ opnemen	Op het perceel was per abuis de woonbestemming van de naastgelegen woning opgenomen. Het betreft hier echter een apart onbebouwd perceel dat op basis van de uitgangspunten hiervoor in aanmerking komt voor een maatvoeringsaanduiding van 14 m ³ .
Zoetendijk E1283 (ten zuiden van 7)	Maatvoeringsaanduiding 14 m ³ opgenomen op de verbeelding en toegevoegd aan de lijst met onbebouwde percelen	Er is via een afwijking een schuilhut/berging van 14m ³ toegestaan, omdat is gebleken dat het een onbebouwd perceel betreft. Perceel RWK02 E 1283 is toegevoegd aan lijst met onbebouwde percelen (Bijlage 1).
Zoetendijk E1408 en E1409	Toevoegen aanduiding 'parkeerterrein'	Op de percelen E1408 en E1409 is de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd conform het huidige gebruik.
Zoetendijk E1424 (voorheen E1298/E1316)	Maatvoeringsaanduiding berging/schuilhut wijzigingen naar 14 m ³	Het betreft één onbebouwd perceel dat voorheen als twee percelen is weergegeven. Op basis van de uitgangspunten komt het perceel in aanmerking voor een maatvoeringsaanduiding van 14 m ³ .
Percelen met adres		
's Gravenbroekseweg 68	Aanpassing aanduiding landschapswaarde	De aanduiding 'landschapswaarden' is versmald tot een breedte van 2m uit de oever, omdat de sloot ter plaatse smaller is dan 5m. Dat is in lijn met het algemene uitgangspunt.
's Gravenbroekseweg 87/Oudeweg 110	Goot- en bouwhoogte opgenomen	Op de verbeelding is voor beide locaties de goot- en bouwhoogte opgenomen. Oudeweg 110: goothoogte 3 meter en bouwhoogte 5,5 meter; 's Gravenbroekseweg 87: goothoogte 4,5 meter en bouwhoogte 6,5 meter.
's Gravenbroekseweg 132	Aanpassing max goothoogte naar max bouwhoogte	Op 's Gravenbroekseweg 132 de maximale goothoogte van 4 meter wijzigen in maximale bouwhoogte van 4 meter conform het postzegelbestemmingsplan 'Bestemmingsplan 's-Gravenbroekseweg 132 en Platteweg 37-39'.
Korssendijk 1	Bouwvlak aanpassen	Het bouwvlak is niet conform de uitgangspunten ingetekend. Bouwvlak is aangepast conform deze uitgangspunten.

Korssendijk G1834 (ten zuiden van 9-2, voorheen 9-1)	Woonboot positief bestemmen	Aan de woonboot is overeenkomstig met de uitgangspunten hiervoor de bestemming Wonen-1 met aanduiding 'recreatieverblijf' toegekend.
Lecksdijk 6	Toevoegen aanduiding bijgebouw en aanduiding landschapswaarden vergroten	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' is toegevoegd voor het bijgebouw. De rest van de tuin heeft de aanduiding 'landschapswaarden' toegekend gekregen.
Notaris d'Aumerielaan	Bouwregel aanlegsteigers toegevoegd	Ten behoeve de aanduiding 'aanlegsteiger' in de bestemming 'Recreatie-Natuurwaarden' is in artikel 11.2 een bouwregel toegevoegd.
Notaris d'Aumerielaan 35 eo	Maatvoeringsaanduiding tbv berging/schuilhut	De maatvoeringsaanduiding 14 m ³ (tbv berging/schuilhut) is aangepast aan kadastrale grens.
Oudeweg 72	Bestemd als onbebouwd perceel	Dit perceel is ten onrechte bestemd als wonen. Gebleken is dat dit perceel ten tijde van de peildatum niet tot het naastgelegen perceel Oudeweg 72 behoorde, maar een zelfstandig perceel was en de bestemming Natuur – Extensieve Recreatie had moet krijgen. Op basis van het grondoppervlak is tevens een maatvoeringsaanduiding van 14 m ³ opgenomen. Het perceel is ook opgenomen in Bijlage 1.
Oudeweg 106	Aanpassen bouwvlak	Bouwvlak is vergroot zodat de westelijke uitbouw binnen het bouwvlak komt te liggen.
Platteweg 29a	Wijzigingen bestemming	De bestemming 'zomerwoning' wijzigt in reguliere woning met bijbehorende inhoudsmaat á 575 m ³ . Per abuis is in het vorige bestemmingsplan (1998) de bestemming woning ten onrecht gewijzigd naar 'zomerwoning' en dat wordt gecorrigeerd.
Platteweg 51-6	Maatvoeringsaanduiding gewijzigd	De bouwmogelijkheid uit een verleende vergunning voor een zomerwoning van 205 m ³ op de Platteweg 51-1 wordt verplaatst naar de Platteweg 51-6. Aan deze zomerwoning wordt de inhoudsmaat van 205 m ³ toegekend. De eerder verleende vergunning voor Platteweg 51-1 wordt ingetrokken en dezelfde zomerwoning wordt op Platteweg 51-6 gebouwd. Door dit mogelijk te maken ontstaat er een rij van enkele dezelfde type zomerwoningen, waardoor sprake wordt van een meer eenduidig beeld langs de plas.
Platteweg 83	Bouwvlak opschuiven	Het bouwvlak ligt nu deels naast de woning als gevolg van een verleende omgevingsvergunning voor de herbouw van de woning op een andere locatie. Bouwvlak is opgeschoven, zodat deze volledig om de woning heen komt te liggen.

Ravensbergseweg	Aanpassen bestemming 'Wonen'	Aan een aantal gemeentelijke percelen is per abuis de bestemming Wonen toegekend. De gronden langs nr's 17-25 zijn slechts verhuurd als 'tuin'. Andere twee gronden betreffen oever en nabij trafohuisje. De gronden worden daarom weer hersteld als bestemming 'Verkeer'. Voor de tuinen wordt een aanduiding 'tuin' opgenomen.
Ree 16-3	Maatvoeringsaanduiding wijzigen naar 225 m3	De zomerwoning krijgt de aanduiding 225 m3, omdat al in 2002 is geconstateerd dat het bestaand oppervlak ca. 74 m2 bedroeg en het perceel op basis van de gehanteerde uitgangspunten in aanmerking komt voor een dergelijke aanduiding.
Ree 36-38	Bestemming Natuur wijzigingen in Wonen en aanduiding landschapswaarden schrappen	De bestemming is aangepast aan de huidige situatie. Aan de gronden ter plaatse van de oude dwarsloot is de bestemming 'Wonen-1' met aanduiding 'landschapswaarde' toegekend en de nieuwe sloot langs de rijbaan heeft de bestemming Natuur - Extensieve recreatie gekregen.
Ree 64	Aanpassen bestemming Wonen t.p.v. insteekhaven	De bestemming Wonen - 1 toekennen met aanduiding landschapswaarden ter plaatse van de voormalige insteekhaven. Aan de zuidwestzijde wordt de aanduiding landschapswaarden aangepast aan de nieuwe oever en het bijgebouw.
Twaalfmorgen 9-1a	Aanduiding recreatieverblijf aanpassen naar zomerwoning	Het gebouw krijgt de aanduiding zomerwoning. Het betreft twee aaneengebouwde verblijven, waarvan het andere verblijf is aangeduid als zomerwoning. Het onderhavige gebouw kon destijds als vergelijkbaar worden aangemerkt en komt derhalve in aanmerking voor een aanduiding als zomerwoning.
Twaalfmorgen 11h	Aanpassen bouwvlak en 'landschapswaarden'	Het deel van het bouwvlak inkorten, zodat ook daar het bouwvlak tot 2 meter uit de oever ligt. Conform de uitgangspunten hiervoor is de aanduiding 'landschapswaarden' langs de oever van de noordelijke tussensloot wordt geschrapt. De aanduiding 'landschapswaarden' wordt toegekend aan de oever langs de oostelijke lengtesloot.
Twaalfmorgen 26	Wijziging verkeerde bestemmingslegging op perceel 406	Per abuis is bij het opstellen van het nu geldende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' aan het kadastrale perceel M406, direct ten oosten van de Twaalfmorgen 26, toegekend. Dit is feitelijk onjuist en de bestemmingslegging wordt met deze herziening weer gewijzigd naar Wonen.

2.3 Overige wijzigingen

In onderstaande tabel zijn de meest relevante overige wijzigingen opgenomen.

Adres/onderwerp	Wat	Toelichting
Toelichting		
Wijziging toelichting i.v.m. bouwvlakken	H 4.4 + 4.5.1 aanpassen	De doorgehaalde tekst wordt geschrapt ten opzichte hetgeen in de toelichting van het moederplan is omschreven. “Dit betekent dat het bouwvlak wordt afgebakend door: (het verlengde van) de voorgevellijn; de lijn, evenwijdig aan en gelegen op een afstand van 20 m achter de voorgevellijn; twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de voorgevellijn en gelegen op een afstand van 10 m van de bestaande zijgevellijnen. Daarbij geldt dat de afstand tussen de grens van het bouwvlak en de oeverlijn bij watergangen breder dan 5 m ten minste 5 m dient te bedragen en de afstand van de grens van het bouwvlak tot de oeverlijn bij watergangen smaller dan 5 m en bij de zijdelingse erfgrens ten minste 2 m dient te bedragen, tenzij de geïnventariseerde en aanwezige bebouwing in de zijdelingse erfgrens het hoofdgebouw/woning op kortere afstand is gebouwd.” Geïnventariseerde en nog aanwezige bebouwing op het zijerf van invloed is niet langer van invloed op het bouwvlak. Dit in afwijking van het vroegere bestemmingsplan Plassengebied Natuurgebieden en Weidegebieden. Omdat de gemeente de zijerven vrij wil houden van bebouwing.
Verbeelding		
Hortemansdijk steigers	Bestemmen bestaande (vis)steigers	Voor de aanwezige (vis)steigers aan de Hortemansdijk is een aanduiding op de verbeelding en een bouwregel opgenomen. Deze (vis)steigers zijn destijds zorgvuldig tussen de (voor)oeveren aangelegd en dragen bij aan het recreatieve voorzieningenaanbod in het gebied.
Korssendijk parkeerplaatsen	Wijziging bestemming parkeerplaatsen	Aan de parkeerplaatsen aan de Korssendijk is eerder de bestemming Natuur – Extensieve recreatie gegeven. Deze bestemming wordt nu gecorrigeerd naar de bestemming Verkeer, vergelijkbaar met de aangrenzende rijbaan.
Oudeweg 21	Aanpassing verbeelding	De bestemming Wonen is ter plaatse van de bestaande waterpartij gewijzigd in de bestemming 'Water'.

Regels		
Artikel 1	Definitie Archeologische Monumenten Kaart opgenomen	Ter verduidelijking voor de lezer van het plan en daarmee voor toekomstig initiatiefnemers.
Artikel 1	Definitie overkapping gewijzigd	Kleine toevoeging: Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak <i>of vergelijkbare constructie</i> .
Artikel 2	Meerdere kapvormen mogelijk maken en tussenlid toestaan van maximaal 1 meter breed	In artikel 2 zijn alle mogelijke toegestane kapvormen afgebeeld en de wijze waarop de druiplijn gemeten dient te worden is aangegeven. Tevens is toegestaan dat een tussenlid mogelijk is die twee gebouwdelen met elkaar verbind, zolang het tussenlid maximaal 1 meter breed is.
Rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied'	Het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, toevoegen in de artikelen 3, 7, 9, 11, 16, 18 en 19	Het nieuw uitgebrachte rapport 'Rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied' wordt toegevoegd aan de voorwaarden waaraan getoetst wordt bij het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het rapport bevat een overzicht van historisch-landschappelijke elementen in het plassengebied. Op basis van historisch-landschappelijke argumenten wil de gemeente (delen van) percelen in het Plassengebied vrij te houden van bebouwing en dit in het bestemmingsplan verankeren. De achtergrond hiervan ligt in de toenemende bebouwingsdruk in het Plassengebied. Daardoor treedt in de bewoningslinten verdichting op die er op termijn toe kan leiden dat vanaf de openbare ruimte in de linten nauwelijks meer zicht op/contact met het water van de Plassen is.
Artikel 8.4.1 sub b, onder 3	Wijzigen maatvoering	Per abuis is 4.000 m ³ opgenomen, dit moet zijn 4.000 m ² .
Afstand berging/schuilhut tot oever en erfgrens (o.a. Zoetendijk E 1315 (nabij 7) en t.o.v. Oukoopsedijk 5)	Wijzigen afstand berging/schuilhut uit oever en erfgrens middels een afwijking in artikel 8.4.1 (lid k) 9.4.1 (lid k) en 11.4.1 (lid k).	Het wordt mogelijk om bij bestaande situaties af te wijken van aan te houden afstanden (<5m tot oever en <2m tot erfgrens) indien dit landschappelijk aanvaardbaar is, bijvoorbeeld bij bestaande concentratie van bebouwing. Dit kan ook gelden bij eilanden en/of (bestaande) bergingen nabij oever, die geen landschappelijke en natuurwaarden aantasten (t.o.v. Oukoopsedijk 5).
Diversen Wonen - aanpassen regels	Tabel in artikel 16.2, ,17.2, 18.2 en 19.2 aangepast.	Wonen: voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een maximale oppervlakte tot 20 m ² toegestaan. Dit is opgenomen in de tabel.
Diversen Wonen - aanpassen regels (bijbehorende bouwwerken op voorerf)	Afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 16.3.1, 17.3.1, 18.3.1 en 19.3.1	Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen zodat het college kan afwijken van bouwregels t.b.v. het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het

		oordeel van het college niet worden aangetast. Dit voor gevallen die vooraf niet kunnen worden voorzien.
Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden artikel 16.6, 18.6 en 19.5	Toevoeging 'buiten bouwvlak'	Het gaat om werken of werkzaamheden buiten het bouwvlak. Dit is verduidelijkt in de aanhef.
Toevoeging uitzonderingen in 16.6.1, 16.6.2, 18.6.1, 18.6.2 19.5.1 en 19.5.2	Toevoeging in aanhef: buiten het bouwvlak, waardoor de verbodsbepaling ook op die gronden geldt. Extra sub: in het geval van sub f, het een ontsluitingspad naar de openbare weg betreft of andere verharding met in totaal een oppervlak van ten hoogste 30 m ² .	In het kader van klimaatadaptatie en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het karakter is het wenselijk om percelen zo min mogelijk te verharderen.
Art. 27.1	Toevoeging bouwregels	Aan de algemene bouwregels is toegevoegd dat een overschrijding van de bouwgrenzen niet is toegestaan binnen de aanduiding 'landschapswaarden'.
Artikel 27.2	Wijzigt in: Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in 1 bouwlaag onder de contour van een oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat: a. alleen mag worden gebouwd tussen het maaiveld en 3,5 meter minus maaiveld; b. ondergronds bouwen niet is toegestaan onder bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.	Deze regel is aangepast in verband met de beleidsambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. De regel nodigt uit om trappen en hellingsbanen naar de kelder te realiseren en dat is een onwenselijk beeld. Daarom is de mogelijkheid geschrapt om ondergronds te bouwen buiten de footprint van de (zomer)woningen en recreatieverblijven.
Artikel 27.5	Algemene bouwregel opgesteld voor het uitsteken van gebouwen door dakoverstekken, luifels en niet aaneengesloten balkons e.d.	De definitie 'inhoud van een bouwwerk' (artikel 2) is ingekort. Het maximale uit te steken gedeelte van een gebouw is verwijderd uit deze definitie en hier is een algemene bouwregel van gemaakt.

Algemene gebruiksregels	In artikel 28 is onder sub a punt 5 toegevoegd: het gebruik van de plassen en ander (vaar)water voor detailhandel en horeca, waaronder in ondergeschikte vorm;	Het gebruik van de plassen en ander (vaar)water voor detailhandel en horeca, waaronder in ondergeschikte vorm, is niet toegestaan.
Uitwijkplaatsen	Opnemen algemene gebruiksregel in artikel 28	Sommige wegen zijn erg smal, het is daarom wenselijk op punten uitwijkplaatsen te kunnen realiseren, zodat voertuigen elkaar kunnen passeren. Hiervoor zijn enkele voorwaarden opgenomen in artikel 28.
Artikel 30.1 Algemene afwijkingsregels	Aan artikel 30.1, sub c, onder 1, wordt toegevoegd dat afwijken van maten of bouwgrenzen tevens mogelijk is voor duurzaamheidsmaatregelen bij bestaande woningen die een bijdrage leveren aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.	Het ruimte bieden aan duurzaamheidsmaatregelen bij bestaande woningen levert een bijdrage aan de ambities en de beleidsdoelstellingen van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
Artikel 30.3	Maximale breedte brug bij landhoofd	Aan de afwijkingsmogelijkheid voor bruggen is een mogelijkheid toegevoegd om het landhoofd van een brug te mogen verbreden van 6 naar ten hoogste 8 meter. Dit maakt het op- en afrijden van het naar de openbare weg, waar nodig, makkelijker. Een breder landhoofd voorkomt schade aan de berm en maakt uitwijken voor auto's eenvoudiger, wat de doorstroming kan bevorderen.
Afwegingskader voor planologische kruimelgevallen hekwerken in het buitengebied	Beleidsregel verwerking in de regels	De beleidsregel omtrent entreehekwerken is opgenomen als artikel 30.6, in de algemene afwijkingsregels.
Herbouw schiethutten	Afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 30.7	In enkele gevallen is sprake van het herbouwen van een toegestane schiethut op een andere locatie op het perceel. Schiethutten zijn van oudsher al in het gebied aanwezig. Vroeger werden deze voor de jacht gebruikt. Tegenwoordig is dit minder en worden ze ook gebruikt voor het beleven van de natuur, zoals een kijkhut. De schiethutten vertellen hoe de jacht in het verleden plaatsvond. Dat maakt ze vanuit historisch oogpunt waardevol. Om ervoor de zorgen dat de van oudsher aanwezige schiethutten kunnen worden behouden is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het vernieuwen

		van de al bestaande schiethutten. Eventuele verplaatsing op hetzelfde perceel is ook mogelijk. Als voorwaarde geldt dat er geen sprake mag zijn van negatieve effecten op de natuurwaarden. Hierdoor zal een deel van de schiethutten verdwijnen, maar blijft een deel voor het gebied behouden. Nieuwbouw van schiethutten blijft niet toegestaan. Overigens maakt de regeling alleen het vernieuwen van het bestaande bouwwerk mogelijk. Deze regeling geeft geen toestemming of vergunning om te mogen jagen. Het gaat hierbij overigens alleen om het bouwwerk en niet de toestemming/vergunning om te mogen jagen.
--	--	---

Om de wijzigingsplannen goed te verwerken zijn ook enkele kleine aanpassingen doorgevoerd, zodat de plannen geheel aansluiten binnen het moederplan. Inhoudelijk zijn de plannen niet gewijzigd. Hieronder is kort weergegeven welke wijzigingen dat per wijzigingsplan betreft:

- Platteweg 20 en tussen 26 en 26a (NL.IMRO.1901.Platteweg20-WP80);
 1. Wonen wijzigt naar Wonen - 3.
 2. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is opgenomen op de verbeelding bij de woonbestemmingen, zodat duidelijk is waar deze voorwaardelijke bepaling geldt.
 3. Over het gehele plangebied van het wijzigingsplan de gebiedsaanduiding 'overige zone – bruggen' opnemen op de verbeelding. In dit wijzigingsplan is het verboden nieuwe bruggen te bouwen of bestaande te vergroten.
 4. In artikel 3.2 wordt het adres Platteweg 20 uit de bouwregels in lid m geschrapt.
- Wijzigingsplan Platteweg 26a, Reeuwijk (NL.IMRO.1901.Platteweg26A-WP80);
 1. Aanduiding 'kap' toegevoegd op de verbeelding en in de regels bij de bouwvlakken.
 2. Inhoudsmaat woningen á 750 m³ toegevoegd op de verbeelding conform plansystematiek.
 3. Aanduiding 'hovenier' wordt omgezet naar 'hovenier - 2' voor zowel regels als verbeelding.
 4. Op de woonbestemmingen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2' opgenomen, zodat duidelijk is waar deze voorwaardelijke bepaling geldt.
 5. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapswaarde' wijzigen naar 'landschapswaarden', conform plansystematiek.
 6. In artikel 3.2 worden de adressen Platteweg 26a en 26d uit de bouwregels in lid m geschrapt.
- Twaalfmorgen 37 (NL.IMRO.1901.Twaalfmorgen37-WP80)
 1. Opnemen voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting twaalfmorgen 37' in de regels (18.4.3) en op de verbeelding bij de bestemming Wonen.
 2. Verwijderen functieaanduiding 'voormalig bedrijfsbebouwing' op aansluitend woonvlakken nummers 37 en 37a. Deze zijn per abuis blijven staan na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleid en sectorale onderzoeken

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van de vastgestelde plannen 'Plassengebied' (vastgesteld op 24 juni 2015) inclusief de herziening '1e herziening Plassengebied' (vastgesteld op 29 maart 2017). Er wordt met deze herziening geen nieuw beleid geïntroduceerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat de bestemmingslegging van het huidige plan en de daarbij behorende zonering van het recreatieve gebruik van het plassengebied niet aangepast wordt. De huidige zonering van de plassen kan wel als kapstok dienen voor het invulling geven aan de gewenste aanpassingen van de regelingen. Er worden ook geen nieuwe regelingen met bouwmogelijkheden voor woningen of bergingen/schuilhutten geïntroduceerd. In het kader van deze aanpassingen is dan ook geen toetsing aan het vigerende beleid opgenomen en is onderzoek naar de gevolgen voor sectorale aspecten zoals bodem, milieu en water achterwege gelaten.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. De kosten bestaan in dit geval uit de organisatorische kosten om het plan op te stellen. Het plan kent geen uitvoerende component voor de gemeente, eventuele ontwikkelingen die op basis van dit plan worden uitgevoerd zijn voor kosten en risico van de betreffende initiatiefnemers.

Gezien het bovenstaande, is er geen noodzaak noch verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan bij deze herziening.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan aangeboden aan de provincie en het hoogheemraadschap. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Vanuit het hoogheemraadschap is verzocht haar standaard paragraaf over water op te nemen. Deze paragraaf is in hoofdstuk 4 opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken ter inzage liggen. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Lijst onbebouwde percelen

Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna

REGELS

RHO ADVISEURS

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	49
Artikel 4	Bedrijf	57
Artikel 5	Horeca	62
Artikel 6	Maatschappelijk	64
Artikel 7	Natuur	66
Artikel 8	Natuur - Extensieve recreatie	68
Artikel 9	Natuur - Intensieve recreatie	73
Artikel 10	Recreatie	77
Artikel 11	Recreatie - Natuurwaarden	80
Artikel 12	Recreatie - Verblijfsrecreatie	85
Artikel 13	Verkeer	88
Artikel 14	Verkeer - Railverkeer	89
Artikel 15	Water	90
Artikel 16	Wonen - 1	91
Artikel 17	Wonen - 2	98
Artikel 18	Wonen - 3	101
Artikel 19	Wonen - 4	109
Artikel 20	Leiding - Gas	114
Artikel 21	Leiding - Hoogspanning	116
Artikel 22	Waarde - Archeologie - 2	117
Artikel 23	Waarde - Archeologie - 3	119
Artikel 24	Waarde - Archeologie - 4	121
Artikel 25	Waterstaat - Waterkering	123
Hoofdstuk 3	Algemene regels	125
Artikel 26	Anti-dubbeltelregel	125
Artikel 27	Algemene bouwregels	126
Artikel 28	Algemene gebruiksregels	129
Artikel 29	Algemene aanduidingsregels	130
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	131
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	134
Artikel 32	Overige regels	135

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	137
Artikel 33	Overgangsrecht	137
Artikel 34	Slotregel	139
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Oeverlijn	
Bijlage 2	Notitie Verplaatsing bouwsteden	
Bijlage 3	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 4	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 5	Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen	
Bijlage 6	Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk	
Bijlage 7	Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling	
Bijlage 8	Steigerlocaties ivm natuurwaarden	
Bijlage 9	Inrichtingsplan Platteweg 26a	
Bijlage 10	Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied	
Bijlage 11	Lijst onbebouwde percelen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel A: Toepassingsbereik

Het bestemmingsplan 'Plassengebied' (vastgesteld op 24 juni 2015), inclusief eerste herziening 2017 (vastgesteld op 29 maart 2017) is onverkort van toepassing op het plangebied van dit plan, met dien verstande dat de hiervoor genoemde bestemmingsplannen als volgt worden herzien:

- De correcties in de planregels worden in de oorspronkelijke regels verwerkt en gemarkeerd met een doorhaling in **groen** ('regel') of een toevoeging in **geel** ('regel').
- Voor de verbeelding wordt voor het gehele buitengebied uitgegaan van de geldende bestemmingen. Vervolgens worden de correcties op de verbeelding verwerkt. Ook de 1e herziening wordt verwerkt in de verbeelding.

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 2e herziening Plassengebied als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.herz2Plassengebied-BP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 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. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, niet zijnde paardenhouderij en -fokkerij;
- b. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;

1.7 agrarisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.

1.8 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapwaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

1.9 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

specialisatie voor agrarische bedrijven waarbij agrarische producten op een originele of traditionele manier worden bewerkt zoals imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij en dergelijke.

1.10 archeologische monumentenkaart

Gebieden van archeologische waarde staan op de Archeologische Monumentenkaart geregistreerd als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument of als terrein van zeer hoge archeologische waarde, hoge archeologische waarde, archeologische waarde of archeologische betekenis. Terreinen van hoge waarde of betekenis hebben meestal een planologische bescherming via het bestemmingsplan.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied te verwachten overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.16 bedrijfsgebonden kantoor

een kantoor dat behoort bij en ten dienste staat van het op dezelfde locatie gevestigd bedrijf.

1.17 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.19 berging/schuilhut

een gebouw ten dienste van het beheer en onderhoud van onbebouwde natuurpercelen, bijvoorbeeld voor de opslag van materiaal en gereedschap of om in te schuilen door de eigenaren/gebruikers.

1.20 bergkist

een kist of daarmee vergelijkbaar, geen bouwwerk of gebouw zijnde, om klein gereedschap of andere benodigdheden voor onderhoud en beheer van de gronden in op te bergen.

1.21 bestaande bebouwing

een bouwwerk dat tot stand gekomen is op basis van een verleende omgevingsvergunning of op basis van een daar aan gelijk te stellen regeling; dit geldt ook voor bouwwerken die zijn opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en die nog daadwerkelijk aanwezig zijn.

1.22 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en bestaande bebouwing zoals bedoeld in 1.21 ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.

1.23 bestaande maten

afstands-, hoogte-, lengte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of zijn opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990).

1.24 bestaande schiethut

een **schuilhut** **bouwwerk** ten dienste van de jacht, zoals opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en die nog daadwerkelijk aanwezig is .

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.27 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.28 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.

1.29 bouwen

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

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.32 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 broeihopen

Opstapeling van snoeiresten en/of bergen van compost, die geschikt kunnen zijn als verblijfsplaats voor de ringslang, niet zijnde snoeiresten en/of bergen van compost in tuinen

1.36 brug

verbinding van twee zijden van een water die boven het water hangt;

1.37 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.38 cultuurhistorische waarde

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

1.39 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.40 deskundige inzake natuur en landschap

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap en planologie.

1.41 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.42 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden niet aangepast is conform Bor.

1.43 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.44 extensieve dagrecreatie

vormen van dagrecreatie in de openlucht met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, natuurobservatie, varen, zeilen duiken, surfen, roeien en kanoën, allen niet in wedstrijdverband.

1.45 gastenverblijf

gebouw bestemd voor kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn of hun vaste woon- of verblijfsplaats elders hebben en die een familie- of sociale binding hebben met de hoofdbewoner(s) van de op het perceel aanwezige woning; onder gastenverblijf is in ieder geval niet begrepen, permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.46 gebouw

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

1.47 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.48 groepsaccommodatie

een (deel van een) gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, waarbij een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten alsmede keuken- en sanitaire voorzieningen aanwezig zijn die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt.

1.49 hoofdgebouw

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

1.50 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.51 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.52 hovenier(bedrijf)

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend; ondergeschikte detailhandel als bedoeld in artikel 1.74 uitgezonderd.

1.53 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

1.54 intensieve dagrecreatie

vormen van dagrecreatie in de openlucht met een relatief groot aantal recreanten per oppervlakte eenheid, zoals zeilen en surfen (beide ook in wedstrijdverband) en duiken (met duikuitrusting/flessen).

1.55 kampeerboerderij

een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen.

1.56 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, (sta)caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.57 kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.59 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

activiteiten die in een woning of een bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.60 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.61 kleinschalige horecagelegenheid

theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.62 kleinschalig kamperen

een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, gedurende het zomerseizoen als bedoeld in artikel 1.109.

1.63 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.64 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtsreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.65 MIP-pand

objecten van algemeen belang omwille van de schoonheid en het stedenbouwkundig-, architectonisch- en of landschappelijk beeld zoals geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project.

1.66 mitigerende maatregel

een activiteit bedoeld ter mitigatie van een negatief ecologisch effect op een Natura 2000-gebied zoals een kwantitatief minimaal gelijkwaardige reductie van een toename van ammoniakemissie of een kwalitatief gelijkwaardige mitigatie door inrichtings- of beheermaatregelen, waarvan het ecologisch effect deskundig is onderbouwd.

1.67 natuurwaarde

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

1.68 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.69 nevenactiviteit en -functie

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang, verschijningsvorm en bedrijfseconomisch (indien van toepassing), als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.70 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals kabels en leidingen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.71 oeverbescherming

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

1.72 oeverlijn

de lijn waarmee de overgang van het land naar het water wordt aangegeven, zoals aangegeven op de GBKN-ondergrond (van 2012) van de (analoge) verbeelding en welke opgenomen is in Bijlage 1 Oeverlijn bij de regels.

1.73 onbebouwd perceel

gronden gelegen binnen één kadastraal perceel en gelegen binnen de bestemmingen Natuur - Extensieve recreatie, Natuur - Intensieve recreatie of Recreatie - Natuurwaarden, waarop geen bouwvlak voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf is geprojecteerd; aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar worden als één onbebouwd perceel aangemerkt; voor een kadastraal perceel wordt de eigendomssituatie gehanteerd zoals deze op 4 juli 2012 bij het Kadaster stond geregistreerd **en verbeeld is in Bijlage 11 van deze regels.**

1.74 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.75 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.76 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak of vergelijkbare constructie.

1.77 paardenfokkerij

een bedrijf dat gericht is op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.78 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden

1.79 peil

- a. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.80 permanente bewoning

van permanente bewoning is in ieder geval sprake als men is ingeschreven in het GBA, indien men niet is ingeschreven in het GBA dan geldt het volgende criterium:

het gebruiken van een recreatieverblijf, zomerwoning, recreatiewoning en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van de zomer- of recreatiewoning, het recreatieverblijf of kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

1.81 ponton

platte schuit als brug die drijft in het water;

1.82 recreatief medegebruik

vormen van recreatie (zoals wandelen, fietsen en rustpunten) die wat betreft de intensiteit van het gebruik ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie(s) Agrarisch of Natuur van het gebied.

1.83 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 wordt.

1.84 recreatiewoning

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 wordt.

1.85 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.86 rustpunt

een openbaar toegankelijke ruimte langs een wandel- of fietsroute met kleinschalige voorzieningen voor een korte pauze.

1.87 scheepswerf

een bedrijf, gericht op reparatie- en onderhoudswerkzaamheden van boten alsmede activiteiten als bedoeld in lid 1.102.

1.88 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.89 sociale functie

maatschappelijke activiteiten op het agrarisch bedrijf, zoals resocialisatie, therapie (koeknuffelen), kinderopvang.

1.90 solitair bouwwerk

een bouwwerk dat niet (meer) behoort bij een woning, zomerwoning of recreatieverblijf en die in de Inventarisatie 1985/86 (naverkend 1990) is geregistreerd.

1.91 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.92

Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.93 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd als recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.94 steiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven het water en eventueel aan de oever, **hoofdzakelijk** bedoeld voor het aanleggen van een of meerdere vaartuigen **en of andere doeleinden, zoals terras en toegang daartoe;**

1.95 verkoop streekeigen agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.96 visserijbedrijf

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

1.97 vlonder

bouwwerk, geen gebouw zijnde, op land **binnen 1 meter van de oeverlijn** **en eventueel deels boven het water,** **hoofdzakelijk** bedoeld **als terras en/of andere doeleinden** voor toegang tot het water, zoals het aanleggen van een of meerdere vaartuigen.

1.98 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.99 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang.

1.100 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.101 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.102 watersportbedrijf

een bedrijf of vereniging, gericht op het bedrijfsmatig dan wel ten behoeve van leden verhuren van vaartuigen en daarmee aanverwante watersportartikelen, inclusief horeca, kantoor, aanlegsteigers en daarbij behorende (sanitaire) voorzieningen als ondergeschikte functies.

1.103 watersportvereniging

vereniging voor personen die - veelal met een eigen zeilboot of motorboot - zich bezighouden met de watersport waaronder tevens wordt verstaan het verblijf voor een toezichthouder tijdens het zomerseizoen alsmede het kamperen voor leden en de stalling van boten.

1.104 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.105 winterseizoen

de periode van 1 oktober tot 1 april.

1.106 wonen

het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.107 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.108 zelfstandige kantoorruimte

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.

1.109 zomerseizoen

de periode van 1 april tot 1 oktober.

1.110 zomerwoning

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 wordt.

1.111 zorgboerderij

de opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

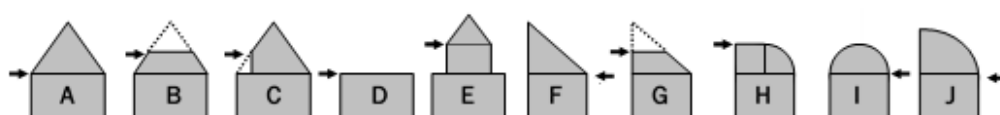
2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de duiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, zie figuur hieronder (het pijltje geeft de goothoogte weer). Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of vergelijkbare constructies bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, duiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel of vergelijkbare constructies als goothoogte aangemerkt.

Het is toegestaan een tussenlid te plaatsen van maximaal 1 meter breed die twee gebouwdelen met elkaar verbind.



→ goothoogte

..... denkbeeldig doorlopende daklijn

A zadeldak/tentdak

B afgeknot zadeldak/tentdak

C zadeldak/tentdak met balkon/loggia

D plat dak

E plat dak met dakopbouw

F lessenaarsdak

G afgeknot lessenaarsdak

H plat dak in combinatie met gebogen dak

I gebogen dak

J afgerond lessenaarsdak

Bepalen van goothoogte bij verschillende kapvormen

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons e.d. worden niet meegeteld. ~~, mits zij niet verder uitsteken dan 0,75 m;~~

2.6 inhoud van een overkapping of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk

vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in lid 1.6 onder b;
- b. (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer met begrazing door vee, niet zijnde paarden;
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de in het veenweidelandschap aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': uitsluitend een sierteeltbedrijf zoals genoemd in lid 1.6 onder e;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens hoveniersactiviteiten en ondergeschikte detailhandel in zowel eigen als aan de bedrijfsactiviteiten gerelateerde goederen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': uitsluitend een kwekerij in siergrassen en bamboesoorten met ondergeschikte detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': alsmede een paardenhouderij en/of paardenfokkerij;
- h. recreatief medegebruik;
- i. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21;
- j. bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, (onderheide) terrassen en zwembaden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier': hoveniersactiviteiten zonder detailhandel;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtakker': aanleg van een houtakker zonder bebouwing';
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurvriendelijke oever': bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers;
- n. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, paardenbakken, mestvoorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen wordt kuilvoerplaten, sleuf-, mest- en voedersilo's en paardenbakken;

en gelden de volgende regels:

- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder tevens onderheide terrassen en zwembaden, geen gebouwen zijnde, worden verstaan, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 3.1 onder i binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- f. in aanvulling op het gestelde onder d zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- g. per bouwvlak mag één bedrijfswoning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- h. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- i. binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- j. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- l. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	750 m ³		3,5 m	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning		50 m ² *	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen			4,5 m **	8 m **
hooiберг				12 m
mest- en voedersilo's				7 m
zwembaden, geen gebouwen zijnde		40 m ²		
erf- en terrein afscheidingen:				
binnen het bouwvlak				
- voor de voorgevel				1 m
- elders				2 m
buiten bouwvlak				1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

* met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning.

** tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' een andere maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid.

- m. met dien verstande dat voor de in de onderstaande tabel opgenomen locaties de volgende oppervlaktes en hoogtes gelden:

adres	aanduiding	bebouwing	oppervlakte	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte
Oudeweg 46	sierteelt	Bedrijfsbebouwing, kassen en overkappingen	200 m ²		3,5 m

- n. Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:
- voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- o. ingeval van herbouw is lid n onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- p. op een bouwwerk als in lid n bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.
- q. Het bepaalde onder n is niet van toepassing op agrarische bedrijven die gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties (zoals opgenomen in lid 3.6.1) waar een groter oppervlak aan bestaande bebouwing aanwezig is en nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van bestaande bebouwing, zoals opgenomen in de artikelen 3.6.1 onder f;
- r. bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier' waarbij:
1. de bouwhoogte is maximaal 5,0 meter;
 2. het totale bebouwde oppervlak is maximaal 250 m²;
 3. de afstand van het bouwwerk tot de perceelsgrens of insteek van een watergang is minimaal 2,0 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de teelt van ruwvoeder, waaronder maïs en graan, is niet toegestaan;
- b. het is niet toegestaan om gronden (voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak) en bouwwerken binnen een agrarisch bouwvlak zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.1 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. de nevenfuncties dienen vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn
- c. ten behoeve van de nevenfuncties mag nieuwe bebouwing worden opgericht of bestaande bebouwing worden gebruikt tot het maximaal oppervlak zoals is aangegeven in tabel 3.1;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 500 m² aan bebouwing in gebruik worden genomen of worden gebouwd;
- e. bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder c, in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- g. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
 3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 4. ten behoeve van deze nevenfunctie mogen ook de gronden gelegen buiten het bouwvlak worden gebruikt.

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	max. oppervlak gronden in gebruik voor de nevenfunctie	max. te bebouwen en/of te gebruiken oppervlak voor de nevenfunctie
verkoop aan huis van streekeigen producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	300 m ²
natuur- en milieueducatie rondleidingen	-	150 m ²
kano-, (roei- of elektrische) boot-, fietsenverhuur of huijkarrenverhuur	-	200 m ²
kleinschalige horecagelegenheid (theeschenkerij of proeverij (streek)eigen producten)	500 m ²	100 m ²
bed & breakfast	-	200 m ²
kampeerboerderij	-	300 m ²
kleinschalig kamperen	3.000 m ²	150 m ²
sociale functie	-	300 m ²
zorgboerderij	-	300 m ²

- = niet van toepassing

3.4.2 Gebruik van gronden en bouwwerken in een agrarisch bouwvlak

Het bevoegde gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 onder b om gronden en bouwwerken zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf, indien aangetoond wordt:

- a. dat dit gebruik geen significant negatieve gevolgen heeft voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura2000-gebied;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Natuurbeschermingswet 1998.

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

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- 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 bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben, met uitzondering van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- g. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen of kaden;
- j. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland;
- k. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarsslots (breedteslots) betreffen;
- f. de aanleg van dammen, duikers en onderbemaling betreffen.

3.5.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming; geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik is beëindigd;
- b. de bestemming mag uitsluitend gewijzigd worden in Wonen-3 of een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorgfunctie (zoals resocialisatie, therapie, zorgboerderij);
- c. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogen gebouwen niet worden herbouwd, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid;
- e. het aantal woningen mag niet toenemen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m², waarbij geen uitbreiding van de woning mag plaatsvinden;
- g. indien gebruik is gemaakt van een saneringsregeling als bedoeld onder f, mag het oppervlak aan bebouwing dat in de nieuwe situatie is ontstaan als bestaand worden beschouwd, ook als dit oppervlak groter is dan volgens de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan.
- h. bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- i. vervolgfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de functie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;

- j. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- k. buitenopslag is in geen geval toegestaan.

3.6.2 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen naar de bestemming Natuur ten dienste van de ontwikkeling van nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inrichting en het beheer, in een (concept)notariële akte te zijn vastgelegd, dan wel op een andere wijze zeker zijn gesteld;
- b. van de bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien sprake is van het behoud of de ontwikkeling van natuurwaarden die aansluiten bij karakteristieke gebiedseigen natuur in de vorm van soortenrijke graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en waardevolle kleine landschapselementen als houtwallen, geriefhout- of hakhoutbosjes en beplantingselementen van zeer beperkte omvang;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de wijziging dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn.

3.6.3 *Ruimte voor ruimteregeling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 3, ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sanering van alle aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kassen of de sanering van sierteeltgronden, met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
- b. na sloop mag uitsluitend het oppervlak aan bebouwing (woning en bijbehorende bouwwerken) dat conform de bestemming Wonen- 1 of Wonen - 3 is toegestaan, worden behouden;
- c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- d. de inhoud van de compensatiewoning (inclusief bijbehorende bouwwerken) mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder d, mag de inhoud van de woning groter zijn indien meer gebouwen of kassen gesloopt worden dan nodig is voor een woning, met dien verstande dat:
 - 1. voor elke extra inhoud van 0,75 m³ dient 1 m² aan gebouwen of 5 m² kassen gesloopt te worden;
 - 2. de inhoud van de compensatiewoning mag worden vergroot tot ten hoogste 900 m³ (inclusief bijbehorende bouwwerken);

- f. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
- g. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- h. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de nieuwe woning(en) dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn;
- j. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- k. indien sierteeltgronden gesaneerd worden, dient de gehele aanduiding 'sierteelt' op de locatie verwijderd te worden;
- l. na planwijziging is het bepaalde in de bijbehorende woonbestemming (artikel 16 of 18) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hovenier;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - visserijbedrijf': een visserijbedrijf;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': bedrijfsactiviteiten tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een kantoor;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf': een scheepswerf met detailhandel in watersportartikelen als ondergeschikte functie;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij': een meubelmakerij;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf': een autobedrijf;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in tuingoederen': een handelsbedrijf in tuingoederen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast': een botenhuis met op de eerste verdieping twee verblijven ten behoeve van het verstrekken van logies per nacht, waarbij permanente verhuur niet is toegestaan;
- met daaraan ondergeschikt:
- j. bestaande bebouwing als bedoeld in artikel 1.21 ;
 - k. bij de bedrijfswoning behorende voorzieningen zoals erven, (onderheide) terrassen en zwembaden;
 - l. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens (onderheide) terrassen en zwembaden worden verstaan, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 4.1 onder j, binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- f. in aanvulling op het gestelde onder d zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- g. in tabel 4.1 is het maximum te bouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning) aangegeven;
- h. met de maatvoeringaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen aangeduid;
- i. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;

- j. per bouwvlak mag één bedrijfswoning (inclusief bijbehorende bouwwerken) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' in geen geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- k. binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg, binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- l. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	750 m ³		3,5 m	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		50 m ² *	3 m	5 m
zwembaden, geen gebouwen zijnde		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

* met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning

Tabel 4.1 Maximum bebouwingsoppervlak

adres	bestemming	oppervlakte in m ²
's Gravenbroekseweg 87	Bedrijf, hovenier	240
Oudeweg 70	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - visserijbedrijf'	100
Oudeweg/Zoetendijk ongenummerd (E1159)	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - visserijbedrijf'	44
Platteweg naast nr 4	Bedrijf, 'hovenier'	60
Platteweg 7	Bedrijf, 'kantoor'	250
Platteweg 18	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf'	255
Platteweg 33	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf', bed&breakfast	1.260
Platteweg 38	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - handel in tuingoederen'	860
Platteweg 47	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf'	290
Zoetendijk 8	Bedrijf, 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij'	445

- m. met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:
voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- n. ingeval van herbouw is lid m onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- o. op een bouwwerk als bedoeld onder m, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk per inrichting is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. buitenopslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- e. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 200 m² per bedrijf is, met uitzondering van het bedrijf voorzien van de aanduiding 'kantoor', verder in geen geval toegestaan;
- f. uitsluitend ondergeschikte detailhandel behorende bij de bedrijfsactiviteiten is toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van het toestaan van:

- g. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- h. bedrijven in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van het volgende:
 1. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
 2. het bedrijf dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn;
 3. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

4. het bedrijf mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
5. de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie van zowel het perceel als het gebied.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming van een bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf' – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf – te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het bedrijf is beëindigd;
- b. de bestemming mag uitsluitend gewijzigd worden ten behoeve van Wonen - 1 of een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorgfunctie (zoals resocialisatie, therapie, zorgboerderij).
- c. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogen gebouwen niet worden herbouwd, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid; het aantal woningen mag niet toenemen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m², waarbij geen uitbreiding van de woning mag plaatsvinden;
- f. indien gebruik is gemaakt van een saneringsregeling als bedoeld onder e, mag het oppervlak aan bebouwing dat in de nieuwe situatie is ontstaan als bestaand worden beschouwd, ook als dit oppervlak groter is dan volgens de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
- g. bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- h. vervolgfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de functie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- i. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- j. buitenopslag is in geen geval toegestaan.

4.5.2 Ruimte voor ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming Wonen - 1 ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sanering van alle aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigd bedrijf;
- b. na sloop mag uitsluitend de conform de bestemming Wonen- 1 toegestane bebouwing (woning en bijbehorende bouwwerken) worden behouden;
- c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- d. de inhoud van de compensatiewoning (inclusief bijbehorende bouwwerken) mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde onder d, mag de inhoud van de woning groter zijn indien meer gebouwen of kassen gesloopt worden dan nodig is voor een woning, met dien verstande dat:
 1. voor elke extra inhoud van 0,75 m³ dient 1 m² aan gebouwen gesloopt te worden;
 2. de inhoud van de compensatiewoning mag worden vergroot tot ten hoogste 900 m³ (inclusief bijbehorende bouwwerken);
- f. de te slopen gebouwen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
- g. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- h. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de nieuwe woning(en) dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn; indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- j. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- k. na planwijziging is het bepaalde in de bijbehorende woonbestemming (artikel 16) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een restaurant in ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten; met daaraan ondergeschikt:
- b. bestaande bebouwing als bedoeld in artikel 1.21 ;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en bouwwerken, waaronder tevens (onderheide) terrassen en zwembaden worden verstaan, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 5.1 onder b, binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- f. in tabel 5.1 is het maximum te bouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen aangegeven;
- g. met de maatvoeringaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen aangeduid;
- h. binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- i. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
erf- en terrein- afscheidingen: binnen het bouwvlak				
- voor de voorgevel				1 m
- elders				2 m
buiten het bouwvlak				1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

- j. Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:
voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- k. ingeval van herbouw is lid j onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- l. op een bouwwerk als bedoeld onder j is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Tabel 5.1 Maximum bebouwingsoppervlak

adres	bestemming	oppervlakte in m²
Korssendijk 32	Horeca	275

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'religie': voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': een scoutingvereniging;
- c. bestaande bebouwing als bedoeld in artikel 1.21;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': een MIP-pand;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. gebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en bouwwerken, waaronder tevens (onderheide) terrassen en zwembaden worden verstaan, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 6.1 onder c, binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden;
- f. in tabel 6.1 is het maximum te bouwen oppervlak aan gebouwen aangegeven;
- g. met de maatvoeringaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen aangeduid;
- h. binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- i. overigens geldt het volgende:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
kerk	9 m	12 m
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak		1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)		3 m

Tabel 6.1 Maximum bebouwingsoppervlak

adres	bestemming	oppervlakte in m ²
Platteweg 42a	Maatschappelijk, verenigingsleven	220
's Gravenbroekseweg 85	Maatschappelijk, religie	410
Vlietdijk 14a	Maatschappelijk, verenigingsleven	110

- j. Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:
voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktewateren afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- k. ingeval van herbouw is lid j onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- l. op een bouwwerk als bedoeld onder j, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden alsmede de cultuurhistorische waarden;
- b. (hoofd)watergangen, sloten en andere waterpartijen met waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- c. natuur- en landschapsbeheer met begrazing door vee, niet zijnde paarden;
- d. extensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.44;
- e. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21 ;

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 7.1 onder e binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. extensieve dagrecreatie zoals bedoeld in lid 7.1 onder d is alleen toegestaan over bestaande wandel- en fietspaden en rustpunten, mits hierbij de natuurwaarden niet onevenredig worden verstoord of kunnen worden verstoord.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- 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 bebossen en anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- e. het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- f. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- g. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- j. het vellen of rooien van houtgewassen;
- k. het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen en kaden;

- l. diepploegen, dat wil zeggen extra diep omploegen van gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd over een diepte van minimaal 0,4 m;
- m. werken of werkzaamheden die de wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren (onderwaterdrainage uitgesloten);
- n. het onttrekken van grondwater anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- o. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

7.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

7.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur, landschaps- en cultuurhistorische-waarden, zoals bedoeld in lid 7.1 onder a, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c. geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Artikel 8 Natuur - Extensieve recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Extensieve recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, sloten, plassen, oevers, en groen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- d. extensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.44;
- e. bestaande bebouwing zoals bedoeld in lid 1.21;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerplaats;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuuronderzoek en -educatie': een centrum voor natuuronderzoek en -educatie.

8.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van maximaal 5 m² en een maximale hoogte van 1 m op ten minste 5 meter van de oeverlijn;
- b. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- c. bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 8.1 onder e mogen worden behouden, maar mogen niet mogen worden herbouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is in afwijking van het bepaalde onder a ten behoeve van de aanduiding een steiger toegestaan van ten hoogste 6,2 m²;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is een berging/schuilhut van ten hoogste 10 m² en maximaal 2 meter hoog toegestaan, welke niet mag worden herbouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuuronderzoek en -educatie' is binnen het bouwvlak een gebouw toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend op land toegestaan.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals genoemd in artikel 8.2 onder a:

- a. ter voorkoming van de onevenredige aantasting door de werkzaamheden op Natura 2000-gebied en/of Natuurnetwerk Nederland.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bebouwing op onbebouwde percelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 8.2, met inachtneming van het volgende:

- a. op onbebouwde percelen die op de verbeelding zijn voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' is maximaal één berging/schuilhut of bergkist toegestaan, waarvan het maximum volume met de maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
 1. op percelen waar volgens de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding één bergkist van ten hoogste 2,5 m³ of één berging/schuilhut van ten hoogste 14 m³ mag worden gebouwd is tevens een steiger/vlonder toegestaan van maximaal 3 m²;
 2. op percelen waar volgens de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding één berging/schuilhut mag worden gebouwd van ten hoogste 18 m³ is tevens een steiger/vlonder van maximaal 6 m² toegestaan;
 3. in aanvulling op het genoemde onder 1 en 2 gelden voor het realiseren van een steiger/vlonder de volgende voorwaarden:
 - bij de werkzaamheden in de periode april t/m augustus mogen geen ondiepe wateren ontstaan of deze moeten direct gedempt worden;
 - bij werkzaamheden in de periode april t/m november mogen geen hopen ontstaan van bijvoorbeeld vergraafbaar zand, bouw materiaal (bijv. puin), hopen houtafval of stenen;
 - struweel, klimop, rietkragen, bosschages, bomen, broeihopen, zoals bladhopen, composthopen of mestvaalten moeten worden behouden;
 - takkenhopen of stapels hout moeten worden behouden en mogen alleen verplaatst worden in de periode april t/m augustus;
 - aanwezige krabbenscheerplanten moeten worden behouden;
 - voorafgaand aan de werkzaamheden voor de te realiseren steiger dient in de periode mei t/m september geconstateerd te zijn dat de steiger niet boven een krabbenscheerplant wordt gerealiseerd;
 - uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
 - wanneer de locatie is gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er uit een NNN-toetsing blijkt dat er geen onevenredige aantasting van het Natuurnetwerk Nederland plaatsvindt.
- b. van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien is gebleken dat op een onbebouwd perceel zonder maatvoeringsaanduiding, vanwege het ontbreken van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, wel een bergkist of berging/schuilhut kan worden toegestaan. Hierbij geldt dat op onbebouwde percelen als bedoeld in lid 1.73:
 1. die kleiner zijn dan 300 m² één bergkist van 2,5 m³ alsmede een steiger van maximaal 3 m² zijn toegestaan;
 2. met een oppervlak van 300 m² tot en met 4.000 m² één berging/schuilhut van maximaal 14 m³ alsmede een steiger van maximaal 3 m² zijn toegestaan;
 3. met een oppervlak groter dan 4.000 m³ één berging/schuilhut van maximaal 18 m³ alsmede een steiger van maximaal 6 m² zijn toegestaan;
- c. door de bouw van de berging/schuilhut of bergkist mogen de bestaande natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 8.1 onder b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- d. de berging/schuilhut dient aan drie zijden te worden voorzien van landschappelijke inpassing; voor onbebouwde percelen, geen eiland zijnde, geldt dat de open zijde niet naar de plas gericht mag worden;

- e. de bouwhoogte van een berging/schuilhut bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van een bergkist bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. alvorens de bergkist of de berging/schuilhut mag worden gebouwd dient alle bestaande bebouwing gesloopt te worden, met uitzondering van steigers/vlonders;
- h. de gebouwen zoals genoemd onder a mogen niet binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrens worden gebouwd;
- i. bergkisten en berging/schuilhutten mogen alleen op land worden gebouwd;
- j. demping t.b.v. bergkisten en berging/schuilhutten is niet toegestaan;
- k. in afwijking van lid i geldt dat bergingen/schuilhutten met een afstand van minder dan 5 meter tot aan de oever en/of minder dan 2 meter tot de erfgrens kunnen worden toegestaan, mits die geen landschappelijke en natuurwaarden aantasten, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling);
- l. ten aanzien van steigers en vlonders, zoals genoemd onder a en b, geldt tevens dat:
 1. steigers en vlonders de natuurwaarden op deze locatie niet mogen aantasten, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van Bijlage 8;
 2. steigers en vlonders een bouwhoogte hebben van maximaal 20 centimeter boven het maaiveld;
 3. steigers bij voorkeur haaks op de oeverlijn worden gebouwd en maximaal 5 meter uit de oeverlijn steken, indien de steiger parallel aan de oeverlijn wordt gebouwd dan mag deze maximaal 2 meter bedragen.

8.4.2 Solitaire bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 8.2, teneinde het mogelijk te maken om solitaire bouwwerken te vernieuwen of terug te bouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. alleen gebouwen met een bouwhoogte van 2 m of hoger die in de Inventarisatie 1985/86 (naverkend in 1990) zijn geregistreerd bij een perceel dat in het bestemmingsplan 'Plassen, natuur- en weidegebieden' (1998) was voorzien van een bouwstede voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf en die daarna zijn afgesplitst (door verkoop) en niet meer behoren bij de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf, of die in de Inventarisatie 1985/86 (naverkend 1990) zijn geregistreerd als solitair bouwwerk of op basis van een verleende omgevingsvergunning of op basis van een daaraan gelijk te stellen regeling gerealiseerd is en nog aanwezig zijn, mogen worden teruggebouwd;
- b. terugbouw is alleen toegestaan als de gebouwen functioneel noodzakelijk zijn voor het onderhoud en beheer en het recreatief medegebruik van het betrokken perceel; het betreft gebouwen ten dienste van opslag, onderhoud en/of beheer en toiletgebouwen;
- c. de totale gezamenlijke inhoud van de terug te bouwen gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de terug te bouwen gebouwen mogen niet meer bedragen dan 2,5 m respectievelijk 3,5 m, onder voorwaarde dat de in de inventarisatie van 1985/86 (naverkend 1990) geregistreerde inhoud van het (de) betreffende gebouw(en) niet wordt overschreden;
- e. bij terugbouw is het gemeentelijk beleid inzake concentratie van bebouwing van toepassing; dit betekent dat, indien op een perceel meerdere gebouwen geregistreerd zijn, er slechts één (cluster van) gebouw(en) mag worden teruggebouwd, op een locatie waar één van de gebouwen is geregistreerd;

- f. door de bouw van het solitaire bouwwerk mogen de bestaande natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 8.1 onder b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- g. het solitaire bouwwerk dient te worden voorzien van landschappelijke inpassing.

8.4.3 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 8.2 sub a, teneinde het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, onder de volgende voorwaarden:

1. dat tussen de 1 en 2 meter hoog sprake is van een transparante constructie, bijvoorbeeld een hekwerk met gaas, draad of spijlen, en deze wordt voorzien van gebiedseigen beplanting;
2. er is maximaal één toegangsdeur(-post) van maximaal 2 meter hoog aanwezig.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat nachtverblijf niet is toegestaan.

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

8.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- 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 bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- g. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen en kaden;
- j. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

8.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. zijn genoemd in artikel 8.6.1 onder g en op onbebouwde percelen plaatsvinden, mits:
 1. het verhard oppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 15 m²; en
 2. uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dater geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
 3. en wanneer gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er geen onevenredige aantasting door de werkzaamheden op Natuurnetwerk Nederland plaats vindt.

8.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 8.1 onder b in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming.

Artikel 9 Natuur - Intensieve recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Intensieve recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, sloten, plassen, oevers en groen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- d. extensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.44;
- e. intensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.54;
- f. bestaande bebouwing zoals bedoeld in lid 1.21.

9.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van maximaal 5 m² en een maximale hoogte van 1 m op ten minste 5 meter van de oeverlijn;
- b. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 9.1 onder f binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend op land toegestaan.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals genoemd in artikel 9.2 onder a:

- a. ter voorkoming van de onevenredige aantasting door de werkzaamheden op Natura 2000-gebied en/of Natuurnetwerk Nederland.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bebouwing op onbebouwde percelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 9.2, met inachtneming van het volgende:

- a. op onbebouwde percelen die op de verbeelding zijn voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' is maximaal één berging/schuilhut of bergkist toegestaan, waarvan het maximum volume met de maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
 1. op percelen waar volgens de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding één bergkist van ten hoogste 2,5 m³ of één berging/schuilhut van ten hoogste 14 m³ mag worden gebouwd is tevens een steiger/vlonder toegestaan van maximaal 3 m²;
 2. op percelen waar volgens de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding één berging/schuilhut mag worden gebouwd van ten hoogste 18 m³ is tevens een steiger/vlonder van maximaal 6 m² toegestaan;

3. in aanvulling op het genoemde onder 1 en 2 gelden voor het realiseren van een steiger/vlonder de volgende voorwaarden:

- bij de werkzaamheden in de periode april t/m augustus mogen geen ondiepe wateren ontstaan of deze moeten direct gedempt worden;
- bij werkzaamheden in de periode april t/m november mogen geen hopen ontstaan van bijvoorbeeld vergraafbaar zand, bouw materiaal (bijv. puin), hopen houtafval of stenen;
- struweel, klimop, rietkragen, bosschages, bomen, broeihopen, zoals bladhopen, composthopen of mestvaalten moeten worden behouden;
- takkenhopen of stapels hout moeten worden behouden en mogen alleen verplaatst worden in de periode april t/m augustus;
- aanwezige krabbenscheerplanten moeten worden behouden;
- voorafgaand aan de werkzaamheden voor de te realiseren steiger dient in de periode mei t/m september geconstateerd te zijn dat de steiger niet boven een krabbenscheerplant wordt gerealiseerd;
- uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
- wanneer de locatie is gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er uit een NNN-toetsing blijkt dat er geen onevenredige aantasting van het Natuurnetwerk Nederland plaatsvindt.

- b. van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien is gebleken dat op een onbebouwd perceel zonder maatvoeringsaanduiding, vanwege het ontbreken van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, wel een bergkist of berging/schuilhut kan worden toegestaan. Hierbij geldt dat op onbebouwde percelen als bedoeld in lid 1.73:
1. die kleiner zijn dan 300 m² één bergkist van 2,5 m² alsmede een steiger van maximaal 3 m² zijn toegestaan;
 2. met een oppervlak van 300 m² tot en met 4.000 m² één berging/schuilhut van maximaal 14 m³ alsmede een steiger van maximaal 3 m² zijn toegestaan;
 3. met een oppervlak groter dan 4.000 m² één berging/schuilhut van maximaal 18 m³ alsmede een steiger van maximaal 6 m² zijn toegestaan;
- c. door de bouw van de berging/schuilhut of bergkist mogen mag de bestaande natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 9.1 onder b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- d. de berging/schuilhut dient aan drie zijden te worden voorzien van landschappelijke inpassing; voor onbebouwde percelen, geen eiland zijnde, geldt dat de open zijde niet naar de plas gericht mag worden;
- e. de bouwhoogte van een berging/schuilhut bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van een bergkist bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. alvorens de bergkist of de berging/schuilhut mag worden gebouwd dient alle bestaande bebouwing gesloopt te worden, met uitzondering van steigers/vlonders;
- h. de gebouwen zoals genoemd onder a mogen niet binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans worden gebouwd;
- i. bergkisten, berging/schuilhutten mogen alleen op land worden gebouwd;
- j. demping t.b.v. bergkisten, berging/schuilhutten is niet toegestaan;

- k. in afwijking van lid i geldt dat bergingen/schuilhutten met een afstand van minder dan 5 meter tot aan de oever en/of minder dan 2 meter tot de erfgrans kunnen worden toegestaan, mits die geen landschappelijke en natuurwaarden aantasten, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling);
- l. ten aanzien van steigers en vlonders, zoals genoemd onder a en b, geldt tevens dat:
1. steigers en vlonders de natuurwaarden op deze locatie niet mogen aantasten, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van Bijlage 8;
 2. steigers en vlonders een bouwhoogte hebben van maximaal 20 centimeter boven het maaiveld;
 3. steigers bij voorkeur haaks op de oeverlijn worden gebouwd en maximaal 5 meter uit de oeverlijn steken, indien de steiger parallel aan de oeverlijn wordt gebouwd dan mag deze maximaal 2 meter bedragen.

9.4.2 Erf- en terreinafscheiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 9.2 sub a, teneinde het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, onder de volgende voorwaarden:

1. dat tussen de 1 en 2 meter hoog sprake is van een transparante constructie, bijvoorbeeld een hekwerk met gaas, draad of spijlen, en deze wordt voorzien van gebiedseigen beplanting;
2. er is maximaal één toegangsdeur(-post) van maximaal 2 meter hoog aanwezig.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat:

- a. nachtverblijf is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' geldt dat intensieve dagrecreatie in het winterseizoen niet is toegestaan.

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

9.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- 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 bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- g. het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;

- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen en kaden;
- j. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

9.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. zijn genoemd in artikel 9.6.1 onder g en op onbebouwde percelen, als bedoeld in Bijlage 11, plaatsvinden, mits:
 - 1. het verhard oppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 15 m²; en
 - 2. uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
 - 3. en wanneer gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er geen onevenredige aantasting door de werkzaamheden op Natuurnetwerk Nederland plaats vindt.

9.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 9.1 onder b in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportbedrijf': uitsluitend een watersportbedrijf zoals opgenomen in lid 1.102;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportbedrijf' met de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag ten behoeve van een watersportbedrijf zoals genoemd onder a;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportvereniging': uitsluitend een watersportvereniging zoals opgenomen in lid 1.103;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie': uitsluitend een groepsaccommodatie, informatiecentrum en kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': uitsluitend een camping met standplaatsen voor kampeermiddelen en zomerwoningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': uitsluitend dagrecreatieve activiteiten en voorzieningen;
- g. bestaande bebouwing zoals bedoeld in lid 1.21;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en aanlegsteigers zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- c. in tabel 10.1 is het maximum te bouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning) aangegeven;
- d. met de maatvoeringaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportbedrijf' gelden tevens de volgende bouwregels:
 1. ter plaatse mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming;
 2. met de maatvoeringaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is de maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen aangeduid;
 3. ter plaatse mag één bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' gelden tevens de volgende bouwregels:
1. ter plaatse mogen gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen, het beheer en toezicht worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 100 m² per bestemmingsvlak;
 2. ter plaatsen zijn ten hoogste 9 zomerwoningen en ten hoogste 16 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
 3. het inhoud van een zomerwoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 165 m³, met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 2,75 en 5,5 m;
 4. de goot- en bouwhoogte van een kampeermiddel mag ten hoogste 3 en 4 m bedragen;
 5. bij ieder kampeermiddel mag een bergkist worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 4 m² en een maximale bouwhoogte van 2 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' gelden tevens de volgende bouwregels:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen', zijn geen gebouwen zijn toegestaan;
- h. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	750 m ³		3,5 m	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		50 m ² *	3 m	5 m
zwembaden, geen gebouwen zijnde, behorende bij de woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

* met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning

- i. Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:
- voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

- j. ingeval van herbouw is lid i onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- k. op een bouwwerk als bedoeld onder i, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Tabel 10.1 Maximum bebouwingsoppervlak

adres	bestemming	oppervlakte in m ²
Platteweg tussen 30 en 32	Recreatie, 'specifieke vorm van recreatie - watersportbedrijf' en 'opslag'	50
Platteweg 73	Recreatie, 'specifieke vorm van recreatie - watersportbedrijf'	1.575
Twaalfmorgen 7	Recreatie, 'specifieke vorm van recreatie - watersportvereniging'	185
's Gravenbroekseweg 154	Recreatie, 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'	495
Notaris d' Aumerielaan tussen 35b en 37	Recreatie 'specifieke vorm van recreatie - watersportbedrijf'	15

Artikel 11 Recreatie - Natuurwaarden

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water, sloten, plassen, oevers en groen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- d. extensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.44;
- e. intensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.54;
- f. bestaande bebouwing zoals bedoeld in lid 1.21.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger': tevens aanlegsteigers;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': tevens dagrecreatieve activiteiten en -voorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van maximaal 5 m² en een maximale hoogte van 1 m op ten minste 5 meter van de oeverlijn;
- b. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen tevens aanlegsteigers gebouwd worden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 11.1 onder f binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' zijn geen gebouwen toegestaan;
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend op land toegestaan.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals genoemd in artikel 11.2 onder a:

- a. ter voorkoming van de onevenredige aantasting door de werkzaamheden op Natura 2000-gebied en/of Natuurnetwerk Nederland.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Bebouwing onbebouwde percelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 11.2, met inachtneming van het volgende:

- a. op onbebouwde percelen die op de verbeelding zijn voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' is maximaal één berging/schuilhut of bergkist toegestaan, waarvan het maximum volume met de maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
 1. op percelen waar volgens de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding één bergkist van ten hoogste 2,5 m³ of één berging/schuilhut van ten hoogste 14 m³ mag worden gebouwd is tevens een steiger/vlonder toegestaan van maximaal 3 m²;
 2. op percelen waar volgens de ter plaatse opgenomen maatvoeringsaanduiding één berging/schuilhut mag worden gebouwd van ten hoogste 18 m³ is tevens een steiger/vlonder van maximaal 6 m² toegestaan;
 3. in aanvulling op het genoemde onder 1 en 2 gelden voor het realiseren van een steiger/vlonder de volgende voorwaarden:
 - bij de werkzaamheden in de periode april t/m augustus mogen geen ondiepe wateren ontstaan of deze moeten direct gedempt worden;
 - bij werkzaamheden in de periode april t/m november mogen geen hopen ontstaan van bijvoorbeeld vergraafbaar zand, bouw materiaal (bijv. puin), hopen houtafval of stenen;
 - struweel, klimop, rietkragen, bosschages, bomen, broeihopen, zoals bladhopen, composthopen of mestvaalten moeten worden behouden;
 - takkenhopen of stapels hout moeten worden behouden en mogen alleen verplaatst worden in de periode april t/m augustus;
 - aanwezige krabbenscheerplanten moeten worden behouden;
 - voorafgaand aan de werkzaamheden voor de te realiseren steiger dient in de periode mei t/m september geconstateerd te zijn dat de steiger niet boven een krabbenscheerplant wordt gerealiseerd;
 - uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
 - wanneer de locatie is gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er uit een NNN-toetsing blijkt dat er geen onevenredige aantasting van het Natuurnetwerk Nederland plaatsvindt.
- b. van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien is gebleken dat op een onbebouwd perceel zonder maatvoeringsaanduiding, vanwege het ontbreken van natuurwaarden, wel een bergkist of berging/schuilhut kan worden toegestaan. Hierbij geldt dat op onbebouwde percelen als bedoeld in lid 1.73:
 1. die kleiner zijn dan 300 m² één bergkist van 2,5 m³ alsmede een steiger van maximaal 3 m² zijn toegestaan;
 2. met een oppervlak van 300 m² tot en met 4.000 m² één berging/schuilhut van maximaal 14 m³ alsmede een steiger van maximaal 3 m² zijn toegestaan;
 3. met een oppervlak groter dan 4.000 m³ één berging/schuilhut van maximaal 18 m³ alsmede een steiger van maximaal 6 m² zijn toegestaan;
- c. door de bouw van de berging/schuilhut of bergkist mogen mag de bestaande natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 11.1 onder b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- d. de berging/schuilhut dient aan drie zijden te worden voorzien van landschappelijke inpassing; voor onbebouwde percelen, geen eiland zijnde, geldt dat de open zijde niet naar de plas gericht mag worden;

- e. de bouwhoogte van een berging/schuilhut bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van een bergkist bedraagt ten hoogste 1 m;
- g. alvorens de bergkist of de berging/schuilhut mag worden gebouwd dient alle bestaande bebouwing gesloopt te worden, met uitzondering van steigers/vlonders;
- h. de gebouwen zoals genoemd onder a mogen niet binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrens worden gebouwd;
- i. bergkisten, berging/schuilhutten mogen alleen op land worden gebouwd;
- j. demping t.b.v. bergkisten, berging/schuilhutten is niet toegestaan;
- k. in afwijking van lid i geldt dat bergingen/schuilhutten met een afstand van minder dan 5 meter tot aan de oever en/of minder dan 2 meter tot de erfgrens kunnen worden toegestaan, mits die geen landschappelijke en natuurwaarden aantasten, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling);
- l. ten aanzien van steigers en vlonders, zoals genoemd onder a en b geldt tevens dat:
 1. steigers en vlonders de natuurwaarden op deze locatie niet mogen aantasten, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van Bijlage 8;
 2. steigers en vlonders een bouwhoogte hebben van maximaal 20 centimeter boven het maaiveld;
 3. steigers bij voorkeur haaks op de oeverlijn worden gebouwd en maximaal 5 meter uit de oeverlijn steken, indien de steiger parallel aan de oeverlijn wordt gebouwd dan mag deze maximaal 2 meter bedragen.

11.4.2 Solitaire bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 11.2, teneinde het mogelijk te maken om solitaire bouwwerken te vernieuwen of terug te bouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. alleen gebouwen met een bouwhoogte van 2 m of hoger die in de Inventarisatie 1985/86 (naverkend in 1990) zijn geregistreerd bij een perceel dat in het bestemmingsplan 'Plassen, natuur- en weidegebieden' (1998) was voorzien van een bouwstede voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf en die daarna zijn afgesplitst (door verkoop) en niet meer behoren bij de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf, of die in de Inventarisatie 1985/86 (naverkend 1990 zijn geregistreerd als solitair bouwwerk en nog aanwezig zijn , mogen worden teruggebouwd;
- b. terugbouw is alleen toegestaan als de gebouwen functioneel noodzakelijk zijn voor het onderhoud en beheer en het recreatief medegebruik van het betrokken perceel; het betreft gebouwen ten dienste van opslag, onderhoud en/of beheer en toiletgebouwen;
- c. de totale gezamenlijke inhoud van de terug te bouwen gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de terug te bouwen gebouwen mogen niet meer bedragen dan 2,5 m respectievelijk 3,5 m, onder voorwaarde dat de in de inventarisatie van 1985/86 (naverkend 1990) geregistreerde inhoud van het (de) betreffende gebouw(en) niet wordt overschreden;
- e. bij terugbouw is het gemeentelijk beleid inzake concentratie van bebouwing van toepassing; dit betekent dat, indien op een perceel meerdere gebouwen geregistreerd zijn, er slechts één (cluster van) gebouw(en) mag worden teruggebouwd, op een locatie waar één van de gebouwen is geregistreerd ;

- f. door de bouw van het solitaire bouwwerk mogen de bestaande natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 11.1 onder b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd; het solitaire bouwwerk dient te worden voorzien van landschappelijke inpassing.

11.4.3 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 11.2 sub a, teneinde het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, onder de volgende voorwaarden:

1. dat tussen de 1 en 2 meter hoog sprake is van een transparante constructie, bijvoorbeeld een hekwerk met gaas, draad of spijlen, en deze wordt voorzien van gebiedseigen beplanting;
2. er is maximaal één toegangsdeur(-post) van maximaal 2 meter hoog aanwezig.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat:

- a. nachtverblijf niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - intensieve dagrecreatie uitgesloten' is intensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.54 niet is toegestaan.

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

11.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- 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 bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- g. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen en kaden;
- j. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

11.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 11.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. zijn genoemd in artikel 11.6.1 onder g en op onbebouwde percelen, als bedoeld in Bijlage 11, plaatsvinden, mits:
 1. het verhard oppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 15 m²; en
 2. uit de voortoets voor Natura 2000-gebied blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden van de werkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied; en
 3. en wanneer gelegen in Natuurnetwerk Nederland, er geen onevenredige aantasting door de werkzaamheden op Natuurnetwerk Nederland plaats vindt.

11.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 11.1 onder b in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming.

Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hotel en restaurant in ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. recreatiewoningen;
- c. een ondergrondse parkeerkelder met bovengrondse voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'oever': het behoud en/of herstel van natuurvriendelijke oevers met de daarbijbehorende landschaps- en natuurwaarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': 20 recreatiewoningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger': 46 ligplaatsen;
- g. bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, (onderheide) terrassen en zwembaden;
- h. bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, milieustalling, stalling ten behoeve van terreinonderhoud, aanlegsteigers en ontsluitingswegen.

12.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met inachtneming van het volgende:
 1. er zijn ten hoogste 20 recreatiewoningen toegestaan;
 2. het maximale oppervlak van een recreatiewoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedraagt 50 m²;
 3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn bij de recreatiewoningen niet toegestaan;
 4. de maximale goothoogte van een recreatiewoning bedraagt 2,75 m;
 5. de maximale bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt 5,5 m;
 6. per recreatiewoning mag maximaal één steiger van ten hoogste 6 m² worden gerealiseerd;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' zijn ten hoogste 46 ligplaatsen toegestaan; de ligplaatsen mogen zelfstandig worden gebruikt;
- e. ter plaatse van het bouwvlak mag een ondergrondse parkeerkelder gebouwd worden, met inachtneming van het volgende:
 1. de diepte mag ten hoogste 4,5 m onder de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld bedragen;
 2. het totale oppervlak van de ondergrondse gebouwde ruimte mag ten hoogste 6.800 m² bedragen;
 3. ten behoeve van de ondergrondse parkeerkelder mogen 2 ventilatieschachten met een ieder een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 6,5 m gebouwd worden;
 4. ten behoeve van de ondergrondse parkeerkelder mag een entreegebouw van ten hoogste 25 m² met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m worden gebouwd;

f. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (exclusief ondergrondse bouwlaag)	600 m ³		3,5 m	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning		50 m ²	3 m	5 m
zwembaden, geen gebouwen zijnde, behorende bij de (bedrijfs)woning		40 m ²		
gebouwen ten behoeve van hotel en restaurant		506 m ²	4,75 m	8,5 m
corridor tussen hotel en restaurant		65 m ²		3 m
overige bedrijfsgebouwen		120 m ²	2,75 m	5,5 m
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				2 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

12.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gronden en gebouwen (met bijbehorende bouwwerken) is alleen toegestaan indien voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota.

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

12.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden voorzien van de aanduiding 'oever' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- het aanbrengen van boven of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen, vormen van oeverbescherming of kaden;

12.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

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

12.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden , zoals bedoeld in lid 12.1 onder d, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling en waarbij aanvullend advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming; geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen;
- b. bermstroken en taluds;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tevens tuinen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, groen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofd)watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende oevers en groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers en stuwen, waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;
- c. (recreatie)verkeer te water;
- d. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21 .

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 15.1 onder d binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet worden herbouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning': uitsluitend een zomerwoning zoals genoemd in lid 1.110;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf': uitsluitend een recreatieverblijf zoals genoemd in lid 1.83;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': een MIP-pand;
- e. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden in de vorm van waardevolle oevers;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, **steigers** en toegangswegen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m²**, mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 27.3;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 16.1 onder e binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet worden herbouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en het bepaalde in lid 27.3 **en 27.4**;
- g. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- h. per functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning' mag uitsluitend één zomerwoning, zonder nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal zomerwoningen' anders is weergegeven;
- i. per functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf' mag uitsluitend één recreatieverblijf, zonder nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal recreatieverblijven' anders is weergegeven;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is tevens een berging toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 15 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' is in afwijking van het bepaalde in artikel 16.2 onder c. bijbehorend bouwwerk toegestaan, met inachtneming van de maatvoeringen zoals opgenomen onder m en p;

l. zwembaden zijn niet toegestaan bij zomerwoningen of recreatieverblijven;

m. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume'		3,5 m *	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning inclusief overkappingen		50 m ² **	3 m	5 m
zomerwoningen (inclusief bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume'		2,75 m	5,5 m
recreatieverblijven (inclusief bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken en aangebouwde bijbehorende bouwwerken exclusief ondergrondse bouwlaag)	70 m ^{3***}		3 m	4 m
zwembad, geen gebouw zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen inclusief overkappingen)		20 m ²		3 m

* tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte' anders is aangeduid.

** met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de woning.

*** tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' anders is aangeduid, waarbij tevens geldt dat het oppervlak van het recreatieverblijf niet groter mag zijn dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven.

- n. Voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990), en waarvan het gebruik en de omvang als zodanig is geregistreerd en nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- o. op een woning, zomerwoning of recreatieverblijf als bedoeld onder m, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.
- p. voor een bijbehorend bouwwerk, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en dat nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
mits de bijbehorende bouwwerken niet worden herbouwd.
- q. op een bijbehorend bouwwerk als bedoeld onder e p, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- r. In afwijking van het bepaalde onder e p geldt dat indien bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, voldaan moet worden aan het bepaalde in lid 16.2; De overtollige bebouwing dient te worden gesaneerd;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dient het dak van het hoofdgebouw te worden uitgevoerd met een hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 55 graden.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 16.2, sub c, bepaalde ten behoeve van het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het oordeel van het college niet worden aangetast.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning' en 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf';

16.4.1 Voorwaardelijke verplichting Platteweg 26a

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' is het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bedrijf ter plaatse van het betreffende bouwvlak dient beëindigd te zijn en de opstanden gesaneerd;
- b. Het inrichtingsplan (Bijlage 9) ter plaatse van het betreffende perceel is gerealiseerd;
- c. Er is een positief advies afgegeven door de omgevingsdienst met betrekking tot de quickscan Flora & Fauna.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed and breakfast is derhalve niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

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

16.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden **buiten het bouwvlak alsmede gronden** met de aanduiding 'landschapswaarden', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- 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;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbescherming, kaden of aanlegplaatsen;
- j. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- k. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

16.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. **in het geval van sub f, het een ontsluitingspad naar de openbare weg betreft of andere verharding met in totaal een oppervlak van ten hoogste 30 m².**

16.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de, landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 16.1 onder f in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) **alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10,** en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

16.7.1 Verplaatsen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, teneinde de verplaatsing van een bouwvlak van een woning, zomerwoning of recreatieverblijf mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. de verplaatsing van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en/of 'landschapswaarden';
- b. het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf mag uitsluitend verplaatst worden naar gronden met de bestemming Wonen - 1 direct grenzend aan het bouwvlak;
- c. woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven mogen alleen worden verplaatst binnen hetzelfde perceel, hieronder worden gronden verstaan die qua eigendom en bestemming, maar ook ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, tot één perceel behoren;
- d. het verplaatsen van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, met dien verstande dat:
 1. de verplaatsing van een bouwvlak dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, alleen kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat het nieuwe bouwvlak onder dezelfde hoek wordt geprojecteerd; hiervan kan worden afgeweken indien de hoek van het bouwvlak niet gerelateerd is aan het verkavelingspatroon;
 2. het bouwvlak mag richting de openbare weg verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak; wanneer er aan weerszijden van het te verplaatsen bouwvlak een ander bouwvlak is gelegen, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst als de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak dat het verst van de openbare weg is gelegen; wanneer de voorzijde van het naastgelegen bouwvlak in een andere hoek dan haaks op de openbare weg staat, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst tot de gemiddelde afstand van het naastgelegen bouwvlak tot deze weg; in ieder geval dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning te worden aangehouden;
 3. het bouwvlak mag zijdelings worden verplaatst tot een afstand van 2 m van de erfgrans en tot watergangen smaller dan 5 m; de afstand tot watergangen met een breedte van minimaal 5 m dient 5 m te bedragen;
 4. bij het naar achteren verplaatsen van de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf wordt niet alleen gekeken naar de minimale afstand tot de plas, maar geldt ook dat de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf het contact met de straat niet mag verliezen; de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf naar achteren verplaatsen is mogelijk mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde minimaal 70% van het perceel overblijft; de voorgevel dient niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van de bebouwing op de aangrenzende percelen; dit is niet van toepassing indien de zomerwoning of het recreatieverblijf reeds in de tweede lijn achter de woning is gebouwd;
 5. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en naastgelegen bouwvlakken mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie Verplaatsing bouwsteden;
 6. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot het water van de achterliggende plas mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie Verplaatsing bouwsteden;

- e. met het verplaatsen van zomerwoningen/recreatieverblijven mogen er geen extra ontsluitingen worden toegevoegd;
- f. uitsluitend zomerwoningen of recreatieverblijven mogen achter op het erf worden verplaatst; hoofdwoonings dienen te allen tijde georiënteerd te zijn op de straat;
- g. de natuur, landschaps- en cultuurhistorische-waarden, zoals bedoeld in lid 16.1 onder f, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- h. er dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder ingevolge de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van weg- en railverkeer;
- i. de maatvoeringen zoals opgenomen in lid 16.2 blijven onverminderd van kracht.

Artikel 17 Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m², mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 27.3;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 17.1 onder b binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- f. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- g. binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;

h. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	bestaand		5,5 m	8,5 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning inclusief overkappingen		50 m ² *	3 m	5 m
zwembaden, geen gebouwen zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen inclusief overkappingen)		20 m ²		3 m

* met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de woning

i. met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

j. ingeval van herbouw is lid i onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;

k. op een bouwwerk als bedoeld onder i, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

17.3.1 Afwijken bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 17.2 bepaalde ten behoeve van het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het oordeel van het college niet worden aangetast.

17.3.2 *Bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed and breakfast is derhalve niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 17.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Artikel 18 Wonen - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning': uitsluitend een zomerwoning zoals genoemd in lid 1.110;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf': uitsluitend een recreatieverblijf zoals genoemd in lid 1.83;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': een MIP-pand;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf': een gastenverblijf;
- g. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21;
- h. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, paardenbakken, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
 - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en gelden de volgende regels:
- c. gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 - d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m², mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 27.3;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 18.1 onder g binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
 - f. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
 - g. per functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning' mag uitsluitend één zomerwoning, zonder nieuwe bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal zomerwoningen' anders is weergegeven;
 - h. per functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf' mag uitsluitend één recreatieverblijf, zonder nieuwe bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal recreatieverblijven' anders is weergegeven;
 - i. zwembaden zijn niet toegestaan bij zomerwoningen of recreatieverblijven;
 - j. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;

- k. ten behoeve van paardenbakken de volgende regels gelden:
 - 1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
 - 2. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
 - 3. de paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - 4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
 - 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' geldt het volgende:
 - 1. de bestaande bebouwing mag in geen geval worden uitgebreid in oppervlak of hoogte;
 - 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 - 3. van het bepaalde onder 1 en 2 kan worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% van het voormalige bebouwingsoppervlakte mag bedragen, met een maximum van 500 m², waarbij geen uitbreiding van de woning mag plaatsvinden;
- m. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrens mag niet worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen ten minste 2 van de 4 toegestane woningen binnen de voormalige bedrijfswoning te worden gerealiseerd; het bouwen van 4 afzonderlijke en van elkaar gelegen woningen is op dit perceel niet toegestaan;

o. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	750 m ³		3,5 m *	8 m *
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning inclusief overkappingen		50 m ² **	3 m	5 m
zomerwoningen (inclusief bestaande bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume'		2,75 m	5,5 m
recreatieverblijven (inclusief bestaande bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	70 m ³		3 m	4 m
zwembad, geen gebouw zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen inclusief overkappingen)		20 m ²		3 m

* tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' een andere maximale goot- of bouwhoogte is aangegeven.

**met in achtname van de maximale inhoudsmaat van de woning

- p. Voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990), en waarvan het gebruik en de omvang als zodanig is geregistreerd en nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- q. op een woning, zomerwoning of recreatieverblijf als bedoeld onder p, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- r. Voor een bijbehorend bouwwerk, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en dat nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
mits de bijbehorende bouwwerken niet worden herbouwd.
- s. op een bijbehorend bouwwerk als onder r bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- t. In afwijking van het bepaalde onder r geldt dat indien bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, voldaan moet worden aan het bepaalde in lid 18.2; De overtollige bebouwing dient te worden gesaneerd.
- u. Het bepaalde onder r is niet van toepassing op voormalige bedrijfsbebouwing als bedoeld in lid 18.1 onder e wanneer gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 18.2 onder l waar nieuwbouw van bebouwing mogelijk is na sanering van bestaande bebouwing.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 18.2 bepaalde ten behoeve van het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het oordeel van het college niet worden aangetast.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning' en 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf'.

18.4.1 Voorwaardelijke verplichting Platteweg 20 en tussen 26 en 26a

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning, zoals genoemd in artikel 18.1 sub a, zonder dat per nieuw te bouwen woning tussen Platteweg 26 en 26a:

1. minimaal 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen is gesloopt en/of
2. minimaal 5.000 m² aan kassen is gesloopt en/ of
3. minimaal 2,25 ha sierteeltgronden zijn gesaneerd,

in het plangebied van dit wijzigingsplan en/of het te saneren sierteeltbedrijf aan de Schinkeldijk 28 in Reeuwijk, waarvoor gelijktijdig met dit wijzigingsplan een separaat wijzigingsplan wordt doorlopen.

18.4.2 Voorwaardelijke verplichting Platteweg 26a

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' is het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bedrijf ter plaatse van het betreffende bouwvlak dient beëindigd te zijn en de opstanden gesaneerd;
- b. Het inrichtingsplan (Bijlage 9) ter plaatse van het betreffende perceel is gerealiseerd;
- c. Er is een positief advies afgegeven door de omgevingsdienst met betrekking tot de quickscan Flora & Fauna.

18.4.3 Voorwaardelijke verplichting Twaalfmorgen 37

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting twaalfmorgen 37' geldt dat wanneer bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van gebouwen niet aangetoond wordt dat de sloot tussen nr. 37 en de nieuwe woning reeds gerealiseerd is, wordt die sloot uiterlijk binnen een jaar na vergunningverlening gerealiseerd.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1, teneinde bij woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' de in tabel 18.1 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. de nevenfuncties dienen vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn;
- c. ten behoeve van de nevenfuncties mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 500 m² aan bebouwing in gebruik worden genomen of;
- e. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- g. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- h. buitenopslag is in geen geval toegestaan.

Tabel 18.1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	max. oppervlak bebouwing in gebruik voor de nevenfunctie	max. oppervlak gronden in gebruik voor de nevenfunctie
kano-, (roei- of elektrische) boot-, of fietsenverhuur of huifkarrenverhuur	200 m ²	-
kleinschalige horecagelegenheid theeschenkerij of proeverij (streek)eigen producten	100 m ²	500 m ²
sociale functie	300 m ²	-

- = niet van toepassing

18.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed and breakfast is derhalve niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;
- het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- het vloeroppervlak van de bed and breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

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

18.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden buiten het bouwvlak met de bestemming Wonen-3 alsmede gronden met de aanduidingen 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- 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 bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- g. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten ;
- j. het aanleggen of aanbrengen van dammen of kaden;
- k. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

18.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 18.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- d. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- e. in het geval van sub g, het een ontsluitingspad naar de openbare weg betreft of andere verharding met in totaal een oppervlak van ten hoogste 30 m².

18.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur, landschaps- en cultuurhistorische-waarden, zoals bedoeld in lid 18.1 onder h, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming; ~~geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;~~
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

18.7.1 Ruimte voor ruimteregeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, ten behoeve van de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag alleen gebruik worden gemaakt van de regeling bij bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. alle aanwezige voormalige agrarische bebouwing dient gesloopt te worden (exclusief de woning met bijbehorende bouwwerken);
- c. na sloop mag uitsluitend de conform de bestemming Wonen- 3 toegestane bebouwing (woning en bijbehorende bouwwerken) worden behouden;
- d. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- e. de inhoud van de compensatiewoning (inclusief bijbehorende bouwwerken) mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder e, mag de inhoud van de woning groter zijn indien meer gebouwen of kassen gesloopt worden dan nodig is voor een woning, met dien verstande dat:
 1. voor elke extra inhoud van 0,75 m³ dient 1 m² aan gebouwen of 5 m² kassen gesloopt te worden;
 2. de inhoud van de compensatiewoning mag worden vergroot tot ten hoogste 900 m³ (inclusief bijbehorende bouwwerken);
- g. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
- h. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- i. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de nieuwe woning(en) dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) aanvaardbaar te zijn;
- k. na planwijziging is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19 Wonen - 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.21;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden in de vorm van waardevolle oevers;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.;

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m², mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 27.3;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 19.1 onder b binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet mogen worden herbouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en het bepaalde in 27.3 en 27.4;
- g. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;

h. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bestaande bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoerings aanduiding 'maximum volume'		2,75 m	5,5 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		0 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen inclusief overkappingen)		20 m ²		3 m

- i. Voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990), en waarvan het gebruik en de omvang als zodanig is geregistreerd en nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- j. op een woning, zomerwoning of recreatieverblijf als bedoeld onder i, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

- k. Voor een bijbehorend bouwwerk, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en dat nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
mits de bijbehorende bouwwerken niet worden herbouwd.
- l. op een bijbehorend bouwwerk als bedoeld onder k, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- m. In afwijking van het bepaalde onder k geldt dat indien bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, voldaan moet worden aan het bepaalde in lid 19.2; De overtollige bebouwing dient te worden gesaneerd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.2 bepaalde ten behoeve van het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het oordeel van het college niet worden aangetast.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- zwembaden zijn niet toegestaan.

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

19.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden **buiten het bouwvlak alsmede gronden** met de aanduiding 'landschapswaarden', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- 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;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen van picknickplaatsen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbescherming, kaden of aanlegplaatsen;

- j. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- k. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

19.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 19.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. in het geval van sub f, het een ontsluitingspad naar de openbare weg betreft of andere verharding met in totaal een oppervlak van ten hoogste 30 m².

19.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de, landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 19.1 onder c in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling) alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', d.d. november 2018, zoals opgenomen in Bijlage 10, en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 Verplaatsen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, teneinde de verplaatsing van een bouwvlak van een woning, zomerwoning of recreatieverblijf mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. de verplaatsing van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en/of 'landschapswaarden';
- b. het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf mag uitsluitend verplaatst worden naar gronden met de bestemming Wonen - 1 direct grenzend aan het bouwvlak;
- c. woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven mogen alleen worden verplaatst binnen hetzelfde perceel, hieronder worden gronden verstaan die qua eigendom en bestemming, maar ook ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, tot één perceel behoren;

- d. het verplaatsen van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, met dien verstande dat:
1. de verplaatsing van een bouwvlak dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, alleen kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat het nieuwe bouwvlak onder dezelfde hoek wordt geprojecteerd; hiervan kan worden afgeweken indien de hoek van het bouwvlak niet gerelateerd is aan het verkavelingspatroon;
 2. het bouwvlak mag richting de openbare weg verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak; wanneer er aan weerszijden van het te verplaatsen bouwvlak een ander bouwvlak is gelegen, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst als de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak dat het verst van de openbare weg is gelegen; wanneer de voorzijde van het naastgelegen bouwvlak in een andere hoek dan haaks op de openbare weg staat, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst tot de gemiddelde afstand van het naastgelegen bouwvlak tot deze weg; in ieder geval dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning te worden aangehouden;
 3. het bouwvlak mag zijdelings worden verplaatst tot een afstand van 2 m van de erfgrans en tot watergangen smaller dan 5 m; de afstand tot watergangen met een breedte van minimaal 5 m dient 5 m te bedragen;
 4. bij het naar achteren verplaatsen van de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf wordt niet alleen gekeken naar de minimale afstand tot de plas, maar geldt ook dat de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf het contact met de straat niet mag verliezen; de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf naar achteren verplaatsen is mogelijk mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde minimaal 70% van het perceel overblijft; de voorgevel dient niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van de bebouwing op de aangrenzende percelen; dit is niet van toepassing indien de zomerwoning of het recreatieverblijf reeds in de tweede lijn achter de woning is gebouwd;
 5. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en naastgelegen bouwvlakken mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie Verplaatsing bouwsteden;
 6. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot het water van de achterliggende plas mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie Verplaatsing bouwsteden;
- e. met het verplaatsen van zomerwoningen/recreatieverblijven mogen er geen extra ontsluitingen worden toegevoegd;
- f. uitsluitend zomerwoningen of recreatieverblijven mogen achter op het erf worden verplaatst; hoofdoningen dienen te allen tijde georiënteerd te zijn op de straat;
- g. de natuur, landschaps- en cultuurhistorische-waarden, zoals bedoeld in lid 19.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- h. er dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder ingevolge de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van weg- en railverkeer;
- i. de maatvoeringen zoals opgenomen in lid 19.2 blijven onverminderd van kracht.

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

20.2 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming “Leiding – Gas” voorrang krijgt.

20.3 Bouwregels

- a. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

20.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanning

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV.

21.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend hoogspanningsmasten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 21.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

21.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- e. het leggen van kabels en leidingen;
- f. het indrijven van voorwerpen.

21.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 21.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing en de bufferzone rondom AMK-terreinen).

22.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

22.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 22.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 22.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

22.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

23.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 23.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 23.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 24 Waarde - Archeologie - 4

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (oude stroomgordels).

24.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 200 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

24.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 200 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 24.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 24.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering, alsmede de bij deze waterkering behorende voorzieningen.

25.2 Bouwregels

- a. Op de gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.2, ten behoeve van de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de andere, voor deze gronden, geldende bestemming(en), met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels dienen in acht te worden genomen;
- b. het waterkeringsbelang mag door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. ter toetsing van het gestelde onder b wordt schriftelijk advies van de beheerder van de waterkering ingewonnen.

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

25.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

25.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 25.3 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbelregel

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 27 Algemene bouwregels

27.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, als bedoeld in lid 1.30 niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen **-uitgezonderd binnen de aanduiding 'landschapswaarden'-** in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. tot gebouwen behorende dakoverstekken, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

27.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in 1 bouwlaag **en binnen de contour van het betreffende gebouw onder de contour van een oorspronkelijk hoofdgebouw**, met dien verstande dat:

- a. **alleen mag worden gebouwd tussen het maaiveld en 3,5 meter minus maaiveld;**
- b. **ondergronds bouwen niet is toegestaan onder bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.**

a. ~~bij woningen mag tevens buiten de contour van het gebouw ondergrondse bebouwing worden gerealiseerd tot ten hoogste 30 m²;~~

b. ~~bij zomerwoningen en recreatieverblijven mag tevens buiten de contour van het gebouw ondergrondse bebouwing worden gerealiseerd tot ten hoogste 15 m²;~~

c. ~~ondergronds bouwen is niet toegestaan bij bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.~~

27.3 Steigers en vlonders buiten bouwvlak

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat bij (zomer)woningen en recreatieverblijven steigers en vlonders mogen worden gebouwd **buiten het bouwvlak**, met inachtneming van de volgende regels:

- a. steigers en vlonders mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende woning, zomerwoning of recreatieverblijf;
- b. **~~steigers en vlonders zijn eveneens toegestaan op gronden direct grenzend aan en in eigendom behorend bij het bestemmingsvlak van de (zomer)woning of recreatieverblijf;~~**
- c. steigers en vlonders hebben een bouwhoogte van minder dan 1 m;
- d. het gezamenlijk oppervlak van steigers en vlonders mag per woning ten hoogste 15 m² bedragen en per zomerwoning of recreatieverblijf ten hoogste 6 m²;
- e. **steigers worden bij voorkeur haaks op de oeverlijn gebouwd en steken maximaal 5 meter uit de oeverlijn, indien de steiger parallel aan de oeverlijn wordt gebouwd dan mag deze maximaal 50% van de breedte van de oeverlijn beslaan, met inachtneming van het bepaalde onder d.**

27.4 Oevers en bescherming

27.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden oeverbescherming te realiseren langs percelen en watergangen die grenzen aan of in verbinding staan met de Reeuwijkse Plassen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de volgende maatvoeringen:

Locatie	Sloten, scheisloten, langs hoofdwatergang, langs watering	Plaszijde percelen, rond eilanden, rond landtongen	Golfbrekers
Verticale delen	hoger dan 10 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil
Horizontale delen	hoger dan 10 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil

- b. Het is verboden harde oeverbescherming te realiseren langs percelen en watergangen die niet grenzen aan of niet in verbinding staan met de Reeuwijkse Plassen.

27.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 27.4.1 is niet van toepassing op de volgende maatvoeringen, mits is voldaan aan de (bijbehorende) voorwaarden in de rapporten Landschapskwaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7.

Locatie	Sloten, scheisloten, langs hoofdwatergang, langs watering	Plaszijde percelen, rond eilanden, rond landtongen	Golfbrekers
Verticale delen	max 3 cm boven waterpeil	max 10 cm bovenwaterpeil	n.v.t.
Horizontale delen	op het waterpeil, type A* en B*	max 10 cm bovenwaterpeil, type A* en B*	n.v.t.
	van waterpeil tot max 10 cm boven waterpeil, type A*	tussen 10 en 30 cm boven waterpeil, type A*	n.v.t.

* als bedoeld in de rapporten Landschapskwaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7.

27.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning voor de bouw van oeverbescherming, zoals in lid 27.4.1 bedoeld, wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende maatvoeringen en de (bijbehorende) voorwaarden in de rapporten Landschapskwaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7:

Locatie	Sloten, scheisloten, langs hoofdwatergang, langs watering	Plaszijde percelen, rond eilanden, rond landtongen	Golfbrekers
Verticale delen	tussen 3 en 10 cm boven waterpeil	tussen 10 en 30 cm bovenwaterpeil	tot 30 cm boven waterpeil
Horizontale delen	van waterpeil tot max 10 cm boven waterpeil, type B*	tussen 10 en 30 cm bovenwaterpeil, type B*	tot 30 cm boven waterpeil

* als bedoeld in de rapporten Landschapskwaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7.

27.5 Dakoverstekken, luifels, balkons e.d.

De gevels van gebouwen mogen worden overschreden door dakoverstekken, luifels en niet aaneengesloten balkons e.d. waarbij de overschrijding ten hoogste 75 cm mag bedragen.

27.6 Tijdelijke overkapping ten behoeve van een boot

Per (zomer-)woning of recreatieverblijf is ten hoogste één tijdelijke overkapping ten behoeve van een boot in of over het water toegestaan, indien:

1. het een lichte buisconstructie met een verwijderbaar zeil of vergelijkbaar materiaal betreft dat direct grenzend aan steiger/vlonder of perceel wordt gerealiseerd;
2. het oppervlak niet meer bedraagt dan 24 m²;
3. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter boven de steiger/vlonder of het maaiveld;
4. het gebruik, waaronder begrepen de aanwezigheid van het zeil of vergelijkbare materiaal, plaats mag vinden vanaf 1 mei tot 1 oktober;
5. de stijl van de overkapping is in balans met de omgeving, dat wil zeggen dat felle en onnatuurlijke kleuren worden vermeden.

27.7 Botenlift

Per (zomer-)woning of recreatieverblijf is ten hoogste één botenlift of vergelijkbare constructie om een boot uit het water te houden, voor particulier gebruik toegestaan, indien:

- a. de botenlift direct grenzend aan een steiger/vlonder wordt gerealiseerd;
- b. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter boven de steiger/vlonder en/of oever;
- c. het oppervlak, gemeten aan de buitenwerkse maten, niet meer bedraagt dan 6 m².

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. niet toegestaan is:

1. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
2. het gebruik van zomerwoningen en recreatieverblijven voor permanente bewoning;
3. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans, bergingen en schuilhutten voor permanente bewoning;
4. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag;
5. het gebruik van de plassen en ander (vaar)water voor detailhandel en horeca, waaronder in ondergeschikte vorm;

b. wel toegestaan is:

1. het gebruik van gebouwen voor kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
 - het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
 - ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
 - de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.
2. het gebruik van openbare wegen en paden met bijbehorende en aangrenzende gronden voor het realiseren van openbare uitwijkplaatsen voor het (gemotoriseerd) verkeer, voor zover deze:
 - door het college noodzakelijk of wenselijk worden geacht;
 - een breedte hebben van niet meer dan 6,5 meter (inclusief rijbaan) en een lengte van niet meer dan 20 meter, gemeten zonder schuine in- en uitrijruimte;
 - de cultuurhistorische-, landschappelijke- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - bij het aanpassen van watergangen en/of dempen van water vooraf advies wordt ingewonnen bij het bevoegd gezag of een deskundige;
 - niet betreffen bermen die niet noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de weg, die niet in beheer bij de gemeente zijn of niet openbaar toegankelijk zijn.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 geluidzone - spoor

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan om nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing te realiseren, anders dan het vervangen van een bestaande (bedrijfs)woning op de huidige plaats of het vervangen van bestaande geluidsgevoelige bebouwing op de huidige plaats;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat:
 1. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 2. de op grond van de regels van de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen mogen, indien de afstand tot de rand van de spoorweg met meer dan 10% wordt verkleind, slechts worden gebouwd, indien de geluidsbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgesteld hogere grenswaarde.
 3. op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de regels van de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegelaten.

29.2 overige zone - bruggen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bruggen' geldt dat in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 het is verboden om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische, architectonische of bedrijfstechnische redenen of bij bestaande woningen wenselijk is vanwege de bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en/of -beleidsdoelstellingen; en
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 3. de omgevingsvergunning niet ziet op afwijken van maten voor bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.

30.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2, voor het toestaan van bebouwing buiten het bouwvlak, zijnde:

• ~~bouwen voor de voorgevellijn;~~

- bouwen naast het bouwvlak tot ten hoogste 5 m vanaf de bouwvlakgrens;
- bouwen in de bebouwingsvrije zone (binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans),

met inachtneming van het volgende:

- a. het toegestane oppervlak aan bebouwing zoals is bepaald in hoofdstuk 2 met toepassing van deze bevoegdheid niet mag worden overschreden;
- b. de bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden mogen als gevolg van de afwijking niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- d. bij de toetsing van het gestelde onder a worden de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling in acht genomen te worden;
- e. het dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

30.3 Plaatsen, vernieuwen of vergroten van bruggen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, teneinde het plaatsen van een nieuwe brug of het vernieuwen of vergroten van een bestaande brug mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. bestaande bruggen mogen worden vernieuwd of vergroot met inachtneming van het gestelde onder c en d;
- b. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar 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/ontsluiting;
 3. een agrarisch bedrijf(sperceel), indien dit strikt noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. bij een woning, zomerwoning of recreatieverblijf mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m, met dien verstande dat een breder landhoofd tot 8 m kan worden toegestaan indien dat noodzakelijk is in verband met de bereikbaarheid en het op- en afrijden van en naar de openbare weg;
- d. bij een agrarisch bedrijf(sperceel) mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 4 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 8 m;
- e. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- f. bij het verlenen van de omgevingsvergunning dienen de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving, zoals beschreven in de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen, Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk en Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling in acht genomen te worden.

30.4 Vernieuwing, verandering of uitbreiding van MIP-panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, teneinde de vernieuwing, verandering of uitbreiding van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mag slechts worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien en voor zover het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand, zoals aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, wat betreft:
 1. bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 3. gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers.
- b. van het gestelde onder a kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijfsgebouwen van agrarische bedrijven indien en voor zover een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door deze regeling onevenredig zou worden belemmerd en met inachtneming van hetgeen over de dakvorm is bepaald.

30.5 Woningsplitsing monumenten en MIP-panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', teneinde het aantal wooneenheden in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- b. na splitsing bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
- c. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- d. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- e. de splitsing mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon en leefklimaat;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

30.6 Entreehekwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2, voor het toestaan van entreehekwerken buiten het bouwvlak in het voorerfgebied tot een hoogte van maximaal 2 meter, mits:

- a. het hekwerk is gesitueerd op eigen terrein op het voorerf van een perceel;
- b. het entreehek niet overheerst ten opzichte van de breedte van het perceel;
- c. het entreehekwerk een transparante uitstraling heeft;
- d. het entreehekwerk niet breder is dan 5 meter;
- e. er sprake is van een toegangsbrug, het hekwerk niet breder is dan de brug, exclusief zijwangen aan het hek, waarbij de zijwangen ieder niet breder mogen zijn dan een derde van het entreehekwerk;
- f. de hoogte van de kolommen, behorende bij het hekwerk mag niet hoger zijn dan 15% van het entreehekwerk;
- g. er geen verkeersonveilige of gevaarlijke situaties ontstaan door plaatsing en uitvoering van het entreehekwerk.

30.7 Schiethutten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde het mogelijk te maken van het herbouwen van schiethutten, met inachtneming van het volgende:

- a. herbouw is alleen toegestaan op de percelen, met bijbehorende gronden, waarop in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) een schiethut is geregistreerd;
- b. de Wet Natuurbescherming niet zal worden overtreden;
- c. de landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in het plan. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

31.2 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 32 Overige regels

32.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

32.2 Gekoppeld bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' zijn 2 of meer bouwvlakken gekoppeld en gelden de volgende regels:

- a. voor de toepassing van:
 - 1. gebruiksregels;
 - 2. bouwregels;
 - 3. afwijkingsbevoegdheden;
 - 4. wijzigingsbevoegdheden;worden de gekoppelde bouwvlakken als één bouwvlak aangemerkt;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op een van de bouwvlakken een aanduiding is opgenomen en hieruit een specifieke regeling voor het betreffende bouwvlak voortvloeit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 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.

33.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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.

33.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 mag het gebruik voor permanente bewoning worden voortgezet door diegenen die het gebouw bewonen ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als permanente bewoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op het gebruik van het gebouw voor permanente bewoning. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de personen:

- a. De op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het perceel Platteweg 27-4;
- b. Of waarvan op andere wijze vast staat dat die op het moment van het van kracht worden van deze regels als de hoofdbewoner en diens partner zijn aan te merken.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 2e herziening Plassengebied'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Oeverlijn

Bijlage 2 Notitie Verplaatsing bouwsteden

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 5 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen

Bijlage 6 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk

Bijlage 7 Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk aanvulling

Bijlage 8 Steigerlocaties ivm natuurwaarden

Bijlage 9 Inrichtingsplan Platteweg 26a

**Bijlage 10 Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren
Plassengebied**

Bijlage 11 Lijst onbebouwde percelen



VERBEEELDING

RHO ADVISEURS



