



Bestemmingsplan Gemeenschapspolder

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.T1402BPSTD-VG01

Datum print 30 Mei 2016

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch met waarden	17
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Agrarisch bedrijf	19
Artikel 5	Gemengd - Molen	22
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Natuur - bos	24
Artikel 8	Natuur - open weiland	26
Artikel 9	Recreatie	28
Artikel 10	Tuin - 1	30
Artikel 11	Tuin - 2	31
Artikel 12	Verkeer	32
Artikel 13	Water	33
Artikel 14	Wonen	34
Artikel 15	Leiding - Gas	35
Artikel 16	Leiding - Hoogspanning	37
Artikel 17	Waarde - Archeologie 1	39
Artikel 18	Waarde - Archeologie 2	41
Artikel 19	Waarde - Archeologie 3	43
Artikel 20	Waarde - Ecologie	45
Artikel 21	Waarde - Landschap Groene hart en bufferzone	46
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 25	Algemene bouwregels	51
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 28	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 29	Overgangsrecht	55
Artikel 30	Slotregel	56

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder 2015' met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1402BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.8 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) of het houden van dieren.

1.9 agrarisch bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.10 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.13 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.14 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

1.15 archeologische waarde

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.16 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bebouwingskarakteristiek

De in verschillende tijdsfasen ontstane kenmerkende stedenbouwkundige opbouw en architectonische kenmerken van een gebied.

1.18 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden.

1.19 Bed and breakfast

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij maximaal 40% van de oppervlakte van de woning voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en de woning geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

1.20 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport.

1.21 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.22 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.26 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

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

1.34 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.35 cultuurhistorische waarde

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

1.36 dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost

1.37 dagrecreatie

Recreatie buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.38 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.40 extensief dagrecreatief gebruik

Een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.41 gebouw

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

1.42 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.43 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.46 huisgebonden beroep

kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bed & breakfast en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

1.47 kamerverhuur

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

Nb: het begrip kamerverhuur valt onder wonen, logies valt niet kamerverhuur.

1.48 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.49 landelijk gebied

Het gebied, niet zijnde bestaand bebouwd gebied.

1.50 landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van het gebied.

1.51 ligplaats

Een met een schip in het water aan de wal kant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.52 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

Nb: Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.53 manege

Een bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede voor het beoefenen van de hippische sport

1.54 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.55 monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

1.56 natuurlijke waarde

De biotische en abiotische waarden van een gebied.

1.57 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan van goederen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

1.58 overig bouwwerk

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

1.59 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. het vervoer van personen of
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.60 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil

1.61 permanente bewoning

Gebruik van een recreatiewoning als feitelijk hoofdverblijf

1.62 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Gemeenschapspolder 2015'

1.63 pleziervaartuig

Een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.64 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.65 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.66 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.67 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.68 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.69 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.70 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.71 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.72 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.73 voorgevelrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.74 vrijwaringszone

De ruimte ter weerszijden van en boven een primaire of regionale waterkering die benodigd is voor een toekomstige versterking van de waterkering.

1.75 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.76 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.77 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

1.78 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.79 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

1.80 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.81 windmolen

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

1.82 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.83 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.84 woonboot

Een woonschip die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als schip, met een (grotendeels) authentieke karakter.

1.85 woonschip

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet.

1.86 woonvaartuig

Een woonschip die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als schip, met een (grotendeels) authentiek karakter.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan de as van de windmolen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.9 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouwszijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.10 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.11 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. landschappelijk waardevol agrarisch terrein;
- c. voet-, fiets- en ruitersporen;
- d. bruggen en viaducten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 1%;
- b. maximum bouwhoogte: 2 meter.

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

3.3.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of 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 grondbewerkingen, 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
- g. Het aanbrengen van bomen en hoogopgaande beplanting.

3.3.2 *Voorwaarden*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig schaden;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen niet de open zichtlijnen vanaf de Lange Stammerdijk op de Gemeenschapspolder dichtzetten;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen niet ten koste gaat van de windvang van de molen.

3.3.3 *Uitzondering*

- a. Het verbod is niet van toepassing op werken en /of werkzaamheden: Die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. Die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. Die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.3.4 *Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

3.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.4.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen naar 'Natuur – Open weiland'.

3.4.2 *Afwegingskader*

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur – Open weiland' is slechts toegestaan voor die locaties waar de dubbelbestemming Waarde – Ecologie van toepassing is.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal;
- c. dienstwoningen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen;
- e. erven;
- f. paardenbakken;
- g. water.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende (maximale) bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- c. dienstwoningen: zoals met de aanduiding 'maximum aantal dienstwoningen' is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 15%;
- b. maximum bouwhoogte voedersilo's: 12 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de situering en omvang van de in lid 4.2 bedoelde bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de bouwvlakken binnen het bestemmingsvlak met maximaal 25% mag toenemen indien dit noodzakelijk is voor een rendabele bedrijfsvoering;
- b. de maximum bouwhoogte 9 meter is en de maximum goothoogte 6 meter is;
- c. het bouwvlak in verband met de gewenste ruimtelijke karakteristiek van het gebied zoveel mogelijk dwars gericht op de Lange Stammerdijk wordt gesitueerd;
- d. het bouwvlak in verband met de gewenste ruimtelijke karakteristiek van het gebied zo dicht mogelijk bij de Lange Stammerdijk wordt gesitueerd, één en ander behoudens eventuele bouwvlakken voor vervangende nieuwbouw van bijgebouwen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de volgende ondergeschikte functies:

	Maximale omvang	specifiek/opmerkingen

Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten		Tenzij anders vermeld, uitsluitend binnen bestaande bebouwing
Imkerij	100 m ² bebouwing	
Verkoop van eigen of streekeigen agrarische producten en agrarische branche verbonden producten, boerenlandwinkel	100 m ² bebouwing	Verkoop van eigen producten aan huis. Voorbeeld van een verwant product is de kaasschaaf die je bij kaas kunt kopen
Kaasmakerij en overige ambachtelijke zuivelverwerking	200 m ² bebouwing	
IJsmakerij	100 m ² bebouwing	
Niet-agrarische bedrijfsactiviteit		
Educatie en voorlichting/cursus	200 m ² bebouwing	
Agrarische kinderopvang	250 m ² bebouwing+ speelplaats	
Recreatieve functies/ agrotourisme		
Kinderboerderij	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m ²
Theetuin, ijssalon Kleine horeca categorie	150 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	Geen hotel
Mini-camping	Of: max. 15 mobiele kampeermiddelen; Of: max. 3 agrarische trekkershutten en 10 mobiele kampeermiddelen per bouwperceel, max. grootte trekkershut 12 m ² , max. 50 m ² voorzieningengebouw max. 800 m ² terrein Maximaal 1 locatie in het plangebied	Alles uitsluitend binnen het bouwperceel. Gebouwde voorzieningen uitsluitend in bestaande bebouwing. Landschappelijke inpassing en passende natuurlijke erfafscheiding; Uitsluitend gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober Terrein dient te worden afgeschermd met afschermend groen
Fietsen- en kanoverhuur Roeiboot- elektrische bootverhuur, huidkartochten	300 m ² bebouwing Voor elk van de functies maximaal 1 locatie binnen het plangebied	
Spel op het land, bijv. boerengolf of poldersport, survival	200 m ² bebouwd ter ondersteuning	Ook buiten bouwperceel. Uitsluitend buiten broedseizoen. Niet gemotoriseerd.
B&B/logies	max. 6 slaapplekken	

Overige dienstverlening		
Zorgboerderij voor dagopvang	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m ²
Galerie/museum	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max. 500 m ²
Beauty/sauna/kuuroord	100 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	
Totaal voor agrarische nevenactiviteiten per AC-bestemming	Maximaal 500 m² bebouwd, uitsluitend binnen bestaande bebouwing, tenzij anders aangegeven	Voor alle functies: parkeren uitsluitend binnen bouwperceel

4.4.1 Afwegingskader

De ondergeschikte functies van lid 4.4. zijn slechts toegestaan:

- indien de verbrede landbouw geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- indien gezorgd wordt voor voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- indien de verbrede landbouw en/of nevenactiviteit geen onevenredige beperkingen oplevert ten aanzien van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven en de nevenactiviteit zelf niet omgevingsvergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, lid 1, onder e. van de Wabo en daarnaast milieuhygiënisch inpasbaar is;
- als het een kinderdagverblijf betreft, indien het kinderdagverblijf niet gelegen is binnen de dubbelbestemming Leiding - Gas.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de gebouwen met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - sloopvergunning' geheel of gedeeltelijk te slopen, tenzij het gaat om onderhoud of om vervanging van onderdelen van de bebouwing, waarbij de huidige vorm van de bebouwing in stand blijft.

4.5.2 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- bij een ter zake deskundige advies is ingewonnen over het cultuurhistorisch belang van handhaving van de bebouwing en/of de waardedaling en de renovatiekosten;
- de kosten van het instandhouden van de bebouwing, gezien de aanwezige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van de bebouwing, aantoonbaar onevenredig in verhouding tot het cultuurhistorische belang van handhaving van de bebouwing zijn; de aanvrager dient dit aan te tonen door een deskundigenrapport in te dienen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.

Artikel 5 Gemengd - Molen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bemalinginrichting (de Gaaspermolen) en bij deze voorziening behorende voorzieningen;
- b. een dienstwoning;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen;
- d. erven.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter;
- b. maximum bebouwingspercentage: 5%.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
- b. afvalinzamelingssystemen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. ruitpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. in- en uitritten.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerk en geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte : 2 meter;

Artikel 7 Natuur - bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen waaronder bos en bijbehorende verhardingen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. sport- en recreatieve voorzieningen;
- d. hekken;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- g. bruggen en viaducten.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 1%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

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

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen

7.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.3.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en /of werkzaamheden:

- a. Die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. Die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. Die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.3.3 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig schaden.

7.3.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 8 Natuur - open weiland

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - open weiland' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen en bijbehorende verhardingen;
- b. Natuurontwikkeling en beheer;
- c. recreatief medegebruik;
- d. vogelkijkschermen;
- e. hekken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- h. bruggen en viaducten.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bebouwingspercentage: 1%;

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

8.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of 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 grondbewerkingen, 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.

8.3.2 Uitzondering

- a. Het verbod is niet van toepassing op werken en /of werkzaamheden: Die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. Die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. Die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.3.3 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig schaden;

- b. Na het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen de open zichtlijnen vanaf de Lange Stammerdijk op de Gemeenschapspolder in overwegende mate behouden blijven;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen mag niet ten koste gaan van de windvang van de molen.

8.3.4 *Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen (met een minimum oppervlakte van 200 m²) met bijbehorende huisjes, kweekkastjes en bergingen ter plaatse van de aanduiding "volkstuinen";
- b. verenigingsgebouwen met ondergeschikte horeca en detailhandel ter plaatse van de aanduiding "volkstuinen";
- c. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- d. water;
- e. voet-, ruit- en fietspaden;
- f. ontsluitingswegen voor auto's en ongebouwde parkeervoorzieningen voor wat betreft maximaal 5% van het oppervlak van het bestemmingsvlak.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde tuinhuisjes, kweekkasjes en bergingen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven.

Voor het bouwen van tuinhuisjes gelden de volgende regels:

- d. tuinhuisjes zijn toegestaan binnen en buiten de aangegeven bouwvlakken;
- e. maximum bouwhoogte: 3,5 meter;
- f. maximum bvo per gebouw: 36 m²;
- g. maximum aantal tuinhuisjes per volkstuin: 1.

Voor het bouwen van kweekkasjes en bergingen gelden de volgende regels:

- h. kweekkasjes en bergingen zijn toegestaan binnen en buiten de aangegeven bouwvlakken;
- i. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- j. maximum bvo per gebouw: 6m²;
- k. maximum aantal kweekkasjes of bergingen per volkstuin: 2.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6,0 meter.
- b. zendmasten zijn niet toegestaan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt: het gebruik van de in artikel 9 genoemde gronden voor permanente bewoning.

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Tuinen en groenvoorzieningen;
- b. water.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- b. water;
- c. tuinen, groenvoorzieningen en erven.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. afvalinzamelingsystemen;
- c. groenvoorzieningen;

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte: 8 meter.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. oevers.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening binnen het plangebied steigers toestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de keur heeft een positief advies afgegeven met betrekking tot de plaatsing van de steiger;
- b. maximaal 1 steiger per oeverperceel met woonbebouwing aan de overkant van de Lange Stammerdijk, binnen het plangebied, waarbij de steiger maximaal 1,2 meter uit de waterkant mag steken en maximaal 6 meter breed mag zijn;
- c. Maximaal 1 steiger in het plangebied bij een oeverperceel aan de overkant van de Lange Stammerdijk met de bestemming "Agrarisch met waarden – Agrarisch bedrijf" die groter mag zijn dan 1,2 meter stekend uit de waterkant, mits de steiger bedoeld is voor kano- en fluisterbootverhuur ten behoeve van de verbrede landbouw.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt: het gebruik van de in lid 13.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonschepen, passagiersschepen en bedrijfsvaartuigen.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. ruimten ten behoeve van huisgebonden beroepen;
- d. groenvoorzieningen, tuinen en erven voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. water.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven.

14.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de gebouwen met de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - sloopvergunning" geheel of gedeeltelijk te slopen, tenzij het gaat om onderhoud of om vervanging van onderdelen van de bebouwing, waarbij de huidige vorm van de bebouwing in stand blijft.

14.3.2 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. bij een ter zake deskundige advies is ingewonnen over het cultuurhistorisch belang van handhaving van de bebouwing en/of de waardedaling en de renovatiekosten;
- b. de kosten van het instandhouden van de bebouwing, gezien de aanwezige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van de bebouwing, aantoonbaar onevenredig in verhouding tot het cultuurhistorische belang van handhaving van de bebouwing zijn; de aanvrager dient dit aan te tonen door een deskundigenrapport in te dienen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.

15.2 Bouwregels

Op of in de in 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

15.3 Afwijken van de bouwregels

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.

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

15.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van ter plaatse van de in lid 15.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of 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 grondbewerkingen, 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.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. Zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. Die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.4.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

15.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 15.4.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanning

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsleidingen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding;

Met de daarbij behorende:

- a. zakelijk rechtzone;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

Op of onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepaling dat bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

16.2.1 Gebouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de in lid 12.1 sub b. genoemde zakelijk rechtzone geen gebouwen worden gebouwd; de zakelijk rechtzone bedraagt 36 meter aan weerszijden van de hartlijn behorende bij de 380 Kv-leiding en 27,5 meter aan weerszijden van de hartlijn behorende bij de 150 Kv-leiding;

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen hoogspanningsmasten met bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsleiding worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:

- a. De hoogte van de hoogspanningsmasten mag maximaal 65 meter vanaf peil bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsleidingen.

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

16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van ter plaatse van de in lid 16.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien of aanbrengen van hoogopgaande beplantingen of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;

- c. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het aanleggen van watergangen en -partijen;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

16.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning+
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.

16.4.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

16.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 16.4.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 500 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

17.2.1 Uitzondering onderzoek splicht

Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.2.2 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het dagelijks bestuur stelt, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

17.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur de volgende werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500m² in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

17.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in het voorgaande lid is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

17.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

17.3.4 Onderzoekplicht

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

17.3.5 Uitzondering onderzoekplicht

Het bepaalde in lid 17.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden van 10.000 m² of meer.

18.2.1 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het dagelijks bestuur stelt, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.2.2 Uitzondering onderzoek plicht

Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

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

18.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur grondbewerkingen over een oppervlakte van meer 10.000 m² uit te voeren.

18.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in het voorgaande lid is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

18.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

18.3.4 Onderzoekplicht

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

18.3.5 Uitzondering onderzoekplicht

Het bepaalde in lid 19.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

18.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 10.000 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

19.2.1 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het dagelijks bestuur stelt, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.2.2 Uitzondering onderzoek splicht

Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

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

19.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur de volgende werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

19.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in het voorgaande lid is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

19.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

19.3.4 Onderzoekplicht

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

19.3.5 Uitzondering onderzoekplicht

Het bepaalde in lid 18.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

19.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van

werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 20 Waarde - Ecologie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en versterking van de ecologische waarden.

20.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, indien de ecologische waarde direct aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de afmetingen van de bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken.

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

20.3.1 Verbodsregel

Op de in lid 20.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag de navolgende werken, niet zijnde de oprichting van bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren.

- a. Het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend:
 1. het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en dempen van water;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van kabel en leidingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van verharding;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiing;
- g. het aanleggen of wijzigen van taluds;
- h. het verwijderen van houtopstanden en bossen.

20.3.2 Verlening omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) wordt slechts verleend indien de ecologische belangen niet onevenredig worden aangetast en het behoud van de ecologische waarde(n) voldoende worden gewaarborgd.

Artikel 21 Waarde - Landschap Groene hart en bufferzone

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap Groene hart en bufferzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart (de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte).

21.2 Bouwregels

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6, lid 1 onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het Nationaal Landschap Groene Hart of de Rijksbufferzone.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 26 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. een dusdanig gebruik dat leidt tot een onomkeerbare aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart;
- b. het gebruik als (bedrijfsmatige) opslag van volumineuze goederen, voor zover dit geen betrekking heeft op agrarische bedrijvigheid.

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

21.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden)) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- e. De verbodsbepaling van dit artikel is niet van toepassing op de bestemmingen: Wonen, Agrarisch met waarden-Agrarisch bedrijf, Gemengd-Molen, Tuin-2 en, Groen, Verkeer, Water en Recreatie.

21.5.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) als bedoeld in lid 21.5.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van paden, water en groenvoorzieningen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. de omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart;
- d. de omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) kan slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het Nationaal Landschap Groene Hart heeft plaatsgevonden;
- e. aan de omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) kunnen in het belang van het Nationaal Landschap Groene Hart de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart zoveel mogelijk wordt gewaarborgd;
 2. de verplichting de activiteit die tot een mogelijke verstoring van het Nationaal Landschap Groene Hart leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van landschap, die voldoet aan door het Bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies;
- b. waterlopen;
- c. waterberging;
- d. het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' als bedoeld in lid 22.1 gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de in lid 22.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter toegestaan;
- b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in uitzondering op het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Vrijwaringszone - Vaarweg

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' geldt een strook ten behoeve van de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg.

23.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met een maximale hoogte van 2 meter, tenzij het bouwwerk rechtstreeks dient voor de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer te water.

23.2 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

23.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand van 100 meter van de molen tot een afstand van 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder artikel 23.2.1 vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken of waarvoor een vergunning is verleend, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

23.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 onder de voorwaarde dat:

- a. de realisatie van een hoger bouwwerk geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het functioneren van de molen;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 25 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven grenzen van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Algemeen

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

26.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 26.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. bedrijven die zijn opgesomd in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhal;
- c. belwinkel/internetcafé;
- d. geldwisselkantoor;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. seksinrichting
- g. smartshop.

26.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover binnen dit plan bedrijven zijn toegestaan, mogen gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten vallen onder de categorie A en B.
- b. Voor zover binnen dit plan agrarische bedrijven zijn toegestaan, zijn slechts agrarische bedrijven toegestaan die binnen de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie A, B en C.
- c. Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

26.4 Doelmatigheidsbepaling

Het bevoegd gezag verleent in afwijking van het bepaalde in lid 26.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd om in overeenstemming met artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het bouwen van de volgende bouwwerken:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. ten behoeve van lift- en trappenhuisen en centrale verwarmingsinstallaties waarbij de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden en ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, installaties ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en antennes waarbij de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met maximaal 5 meter worden vergroot;
- e. bouwwerken waarbij de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuisen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 28 Overige regels

Voor zover de in dit bestemmingsplan aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 22 Waterstaat – Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 15 Leiding – Gas;
- c. in de derde plaats de regels in artikel 16 Leiding – Hoogspanning;
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 18, 19 en 20 Waarde – Archeologie;
- e. in de vijfde plaats de regels in artikel 20 Waarde – Ecologie;
- f. in de zesde plaats de regels in artikel 22 Waarde – Landschap – Groene Hart en bufferzone
- g. in de zevende plaats de regels in de medebestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde 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.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Gemeenschapspolder 2015.