

Regels bestemmingsplan Nieuwe Sliedrechtse Biesbosch

Gemeente Dordrecht
Fase: ontwerp
September 2012

Inhoudsopgave

Regels bestemmingsplan Nieuwe Sliedrechtse Biesbosch	1
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Agrarisch	8
Artikel 4 Cultuur en ontspanning	10
Artikel 5 Gemengd	11
Artikel 6 Groen	13
Artikel 7 Horeca	14
Artikel 8 Natuur - 1	15
Artikel 9 Natuur - 2	18
Artikel 10 Recreatie	20
Artikel 11 Tuin	22
Artikel 12 Verkeer	23
Artikel 13 Water	24
Artikel 14 Wonen	26
Artikel 15 Leiding	27
Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding	29
Artikel 17 Waarde - Archeologie-1	31
Artikel 18 Waarde - Archeologie-2	33
Artikel 19 Waarde - Archeologie-3	35
Artikel 20 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	37
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 22 Algemene bouwregels	38
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 25 Overige regels	41
Artikel 26 Overgangsrecht bouwen	42
Artikel 27 Overgangsrecht gebruik	42
Artikel 28 Slotregel	42

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan "Nieuwe Sliedrechtse Biesbosch" van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP180NSLB-2001.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 afvalinzamelvoorziening

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de indag gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.10 atelier

de werkruimte van een kunstenaar.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bed en breakfast

het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwwerk

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 cultuurhistorische waarde

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

1.26 dagrecreatie

recreatief verblijf zonder overnachting(en).

1.27 dienstwoning

een woning bij een onderneming, waaronder het Parkschap Nationaal Park De Biesbosch mede wordt begrepen, welke dient voor de huisvesting van een persoon en zijn gezin die in die onderneming een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt en zijn hoofdberoep in de betreffende onderneming uitoefent.

1.28 evenement

evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in paragraaf 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.29 gebouw

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

1.30 geluidzone - industrie

geluidscontour rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

1.31 glastuinbouwbedrijf

een niet-grondgebonden bedrijf gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt.

1.32 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum.

In deze regels zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden: Horeca 1: een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel.

Horeca 2: een horecabedrijf dat voor het goed functioneren ook 's nachts geopend moet zijn en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt, zoals een discotheek, dancing, nachtclub.

1.34 intensieve veehouderij

het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van het producerend vermogen van de bodem.

1.35 kampeermiddelen

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans, dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht, dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst.

1.36 kampeerterrein

een terrein met bijbehorende voorzieningen, bedoeld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen.

1.37 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.38 landschappelijke waarden

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

1.39 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met geologische, bodemkundige en biologische elementen welke in dat gebied voorkomen.

1.40 nevenactiviteit

een activiteit die een organisatorische binding heeft met een agrarisch bedrijf en binnen het bedrijf of in de onmiddellijke nabijheid daarvan plaatsvindt.

1.41 peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de gemiddeld hoogte van de aangrenzende weg;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

1.42 recreatiewoning

een gebouw, bestemd om uitsluitend door gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, te worden bewoond voor recreatieve doeleinden.

1.43 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

1.44 verblijfsrecreatie

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

1.45 vrij beroep

een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.46 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleidingbegeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

1.47 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 belhuis en internetcafe

een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

2.5 de bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf;
- b. ten hoogste één dienstwoning per bouwperceel;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,
- d. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden;
- c. op gronden met de aanduiding 'bouwvlak' zijn maximaal twee bijbehorende bouwwerken toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van windmolens maximaal 10 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder lid 3.2.2 onder b. en c. en lid 3.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt noodzakelijk is.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bijbehorende bouwwerken.

3.4.2 Voorwaarde

Deze bevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien wordt aangetoond dat plaatsing binnen het 'bouwvlak' uit een oogpunt van bedrijfsvoering niet doelmatig is en de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.5.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Gemengd' als bedoeld in artikel 5 van deze regels, dan wel in de bestemming 'Recreatie' voor een gebruik als recreatiewoning.

3.6.2 Voorwaarde

Deze bevoegdheid wordt uitsluitend toegepast nadat de exploitatie van het agrarisch bedrijf is beëindigd, de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord en de gevolgen voor flora en fauna en de natuurwaarden zijn onderzocht.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een saunacomplex met bijbehorende voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen een ligweide met groenvoorzieningen en een ontsluiting in de vorm van een loopbrug.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogtemaat;
- c. op gronden buiten het bouwvlak mogen ten hoogste drie bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval een erfafscheiding en de loopbrug zijn begrepen bedraagt ten hoogste 7 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder lid 4.2.2 onder b. en c. en lid 4.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanuit landschappelijk oogpunt noodzakelijk is.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. horeca 1, waaronder in elk geval een theetuin is begrepen;
- c. vergader- en expositieruimtes;
- d. atelier;
- e. dag- en verblijfsrecreatie;
- f. recreatieve dienstverlening, waaronder in elk geval georganiseerde teambuildings- en natuurwerkdagen zijn begrepen;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,
- h. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden;
- c. op gronden met de aanduiding 'bouwvlak' zijn per bouwperceel maximaal twee bijbehorende bouwwerken toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder lid 5.2.2 onder b. en c. en lid 5.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt noodzakelijk is.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 onder c. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bijbehorende bouwwerken;
- b. lid 5.2.3 onder a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speelvoorzieningen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.

5.4.2 Voorwaarde

De bevoegdheid als bedoeld in lid 5.3.1. onder a. wordt uitsluitend toegepast indien plaatsing binnen het 'bouwvlak' aantoonbaar niet mogelijk is en de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.5.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en een ontsluitingsweg voor de levering van goederen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 4 m.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. hotel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';
- b. restaurant, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant';
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,
- d. alsmede voor een geluidzone - industrie ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden;
- c. op gronden met de aanduiding 'bouwvlak' zijn per bouwperceel maximaal twee bijbehorende bouwwerken toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder 7.2.2 onder b. en c. en 7.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanuit landschappelijk oogpunt noodzakelijk is.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 onder a. en b. voor het bouwen van een derde bouwlaag op het hotel, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
- b. lid 7.2.2 onder a. en b. voor het uitbreiden en vergroten van de inhoud van het restaurant met meer dan 10%, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. lid 7.2.2 onder c. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bijbehorende bouwwerken.

7.4.2 Voorwaarde

- a. de bevoegdheden als bedoeld in lid 7.4.1 onder a. en b. wordt uitsluitend toegepast indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. de bevoegdheid als bedoeld in lid 7.4.1 onder c. wordt uitsluitend toegepast indien plaatsing binnen het 'bouwvlak' aantoonbaar niet mogelijk is en de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 8 Natuur - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c. recreatief medegebruik;
- d. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- e. sluis, ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- f. water, waaronder kreken;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden en ontsluitingen;
- h. een geluidzone - industrie ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie',
- i. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen de recreatiewoningen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'recreatiewoning' niet mogen worden overschreden.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers mede zijn begrepen, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder 8.2.2 onder b. en 8.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanwege het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden noodzakelijk is.

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

8.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- d. kabels, energieleidingen, telecomunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;

- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart ;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden.

8.4.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.5.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Natuur - 1' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemming Natuur - 3', luidend als volgt:

'Natuur - 3

1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurontwikkeling, met recreatief medegebruik, in de vorm van:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water, waaronder kreken, en het innemen van ligplaatsen van vaartuigen voor watersportdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
- c. bijbehorende voorzieningen zoals:
 - 1. voetbruggen en voetpaden;
 - 2. recreatieve voorzieningen, waaronder in elk geval zoals strandjes en aanlegvoorzieningen, en een ligweide met picknickplek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – ligweide'.

2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

2.1 Bouwen algemeen

Toegeestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.2. Gebouwen

Voor het onderhoud van de in lid 1 genoemde gronden en de bestudering van de flora en fauna mogen gebouwen, zoals materiaalbergingen, schuilgelegenheid en observatiehutten, worden opgericht tot een totale oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' zijn aanlegsteigers toegestaan.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitgelegenheden, aanlegsteigers en uitkijkpunten bedraagt niet meer dan 5 meter.'

8.6.2 Voorwaarde

Voorafgaand aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

Artikel 9 Natuur - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. natuurontwikkeling;
- b. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. recreatief medegebruik, waaronder in elk geval een bestaand kampeerterrein is begrepen;
- d. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- e. groenvoorzieningen;
- f. water, waaronder krekken;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en speelvoorzieningen;
- h. bestaand parkeerterrein en bestaande ontsluiting van het hotel;
- i. een geluidzone - industrie ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie',
- j. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden',

een en ander met inachtneming van lid 9.5.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers mede zijn begrepen, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder 9.2.2 onder b. en 9.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanwege het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden noodzakelijk is.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 onder a. voor gebouwen voor het onderhoud en de bestudering van de flora en fauna, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 200 m²;
- b. lid 9.2.2 onder a. voor het bouwen van trekkershutten op het bestaande kampeerterrein, mits de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- c. lid 9.2.3 onder a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speelvoorzieningen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.

9.4.2 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Het bestaande kampeer- en parkeerterrein mogen niet vergroot worden.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5, ingeval het hotel uitbreidt, mits de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast en de vergroting niet meer dan 50% van de bestaande oppervlakte beslaat.

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

9.7.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- d. kabels, energieleidingen, telecommunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart ;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

9.7.2 Uitzondering

Het verbod in lid 9.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

9.7.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.7.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.8.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.8.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.8.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. verblijfsrecreatie in een ecolodge ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' en in maximaal 10 kampeerauto's ter plaatse van de bestaande dagcamping ;
- c. bezoekerscentrum, waaronder de sterrenwacht mede is begrepen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bezoekerscentrum';
- d. dienstwoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bouwaanduiding - dienstwoning';
- e. wielclub met bijbehorende wielervedbaan;
- f. skicentrum met bijbehorende horecavoorziening;
- g. skibaan, ter plaatse van de aanduiding 'skibaan';
- h. golfcentrum;
- i. golfbaan, ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';
- j. recreatieve dienstverlening, waaronder in elk geval georganiseerde outdooractiviteiten en evenementen zijn begrepen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water, waterpartijen, recreatieplas en kreken;
- m. units voor de reclassering;
- n. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- o. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals een botenloods, opslag en kantoor voor het beheer van het recreatiegebied, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, strandjes, speelvoorzieningen, straatmeubilair en picknickbanken en overige parkeervoorzieningen;
- p. een geluidzone - industrie ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie',
- q. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande gebouwen, met uitzondering van tijdelijke gebouwen, zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een ecolodge worden geplaatst, waarvan de oppervlakte maximaal 25 m² en de bouwhoogte ten opzichte van het water maximaal 6 m bedraagt.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers mede zijn begrepen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. een hogere bouwhoogte voor het bestaande duikplatform.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder 10.2.2 onder b. en 10.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt noodzakelijk is.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.2 onder a. voor het uitbreiden en vergroten van de inhoud van gebouwen met meer dan 10%, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. lid 10.2.2 onder a. voor het bouwen van gebouwen voor het beheer en onderhoud van het recreatiegebied, zoals toiletvoorzieningen en schuilgelegenheden, mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 200 m² bedraagt;
- c. lid 10.2.3 onder a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speelvoorzieningen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter.

10.4.2 Voorwaarde

De in lid 10.4.1 onder a. bedoelde bevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen is niet in strijd met de regels van dit plan.

10.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

10.6.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.5.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' het plan wijzigen voor de nieuwbouw van het clubgebouw van het skicentrum met bijbehorende horecavoorziening en ten hoogste één bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat de vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken d.d. 2 maart 2010, kenmerk Z8500203969/DO1333783, ARM-2010-00380, in acht wordt genomen;
- d. de situering, vorm en/of omvang van de bouwvlakken wijzigen, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, mits voorafgaand aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. sluis, ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, waaronder parkeerplaatsen mede zijn begrepen, groen en water,
- d. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet mee bedragen dan 1 m.

11.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.3.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en water.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- e. oeververbinding in de vorm van een voet-/fietsbrug;
- f. sluis, ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, verhardingen en groen,
- h. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande steigers, sluizen, pontons en voet-/fietsbrug zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze bouwwerken niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder c. zijn aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' toegestaan.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 onder c. voor het vergroten en/of plaatsen van steigers, sluizen, pontons en voet-/fietsbruggen, mits de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet toegepast mag worden voor de Beneden - Merwede en de Nieuwe Merwede.

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

13.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- d. kabels, energieleidingen, telecommunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

13.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden.

13.4.3 Voorwaarden

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

13.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

13.5.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. sluis, ter plaatse van de aanduiding 'sluis',
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals tuin, verhardingen, waaronder parkeerplaatsen mede zijn begrepen, erf en groen,
- d. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte en oppervlakte van deze gebouwen niet vergroot mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, met dien verstande dat de grenzen van de aanduiding 'bouwvlak' niet mogen worden overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. per bouwperceel zijn maximaal twee bijbehorende bouwwerken toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 30 m².

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte, omvang en situering van de onder 14.2.2 onder b. en c. en 14.2.3 bedoelde bouwwerken, indien dit vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt noodzakelijk is.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

14.4.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 15 Leiding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor een 80 bar hoogdrukaardgasleiding met een diameter van 48 inch.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Bouwen algemeen

- a. voor de in lid 15.1 bedoelde bestemming zijn toegestaan:
 - 1. nutsgebouwen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 22 en 24 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

15.2.2 Gebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m².

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder b.

15.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

15.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

15.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;

d. het indrijven van voorwerpen.

15.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

15.4.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

15.4.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, over de vraag of door de voorgenomen aanlegactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding- Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor hoogspanningsverbindingen van maximaal 380 kV.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Bouwen algemeen

- a. voor de in lid 16.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 22 en 24 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 150 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder b.

16.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de hoogspanningsverbinding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

16.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding, over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de hoogspanningsverbinding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

16.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen.

16.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere grondbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

16.4.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

16.4.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding, over de vraag of door de voorgenomen aanlegactiviteiten het belang van de hoogspanningsverbinding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 17 Waarde - Archeologie-1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

17.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid 17.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 22 en 24 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

17.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 17.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 40 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m² bedraagt.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.2.1 en lid 17.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

17.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

17.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 17.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 40 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.2.2 of 17.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

17.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

17.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 18 Waarde - Archeologie-2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid 18.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 22 en 24 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

18.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 18.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m² bedraagt.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.2.1 en lid 18.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

18.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

18.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 18.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.2.2 of 18.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

18.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

18.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 19 Waarde - Archeologie-3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid 19.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 22 en 24 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

19.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 19.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m2 bedraagt.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 19.2.1 en lid 19.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

19.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

19.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 19.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.2 of 19.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

19.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

19.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 20 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering, alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 20.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 m;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 22 en 24 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

20.2.2 Uitzondering

Bouwwerken die voldoen aan alle vereisten die de Beleidsregels grote rivieren stellen voor het bouwen in het stroomvoerend regime en die voldoen aan de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen of ingevolge de artikelen 22 en 24 met een omgevingsvergunning toelaatbaar zijn.

20.2.3 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.2.1 en 20.2.2 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

20.3 Nadere regels

Voor alle activiteiten (met uitzondering van de vergunningvrije activiteiten) is op grond van de Waterwet een watervergunning van Rijkswaterstaat noodzakelijk.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

22.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 22.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

22.3 Ondergronds bouwen

22.3.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 meter onder peil.

22.3.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.3.1 onder a. voor ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelings perceelsgrens en de openbare weg bedraagt tenminste 1 meter, met dien verstande dat ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

22.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

22.5 Parkeren, laden en lossen

22.5.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

22.5.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

22.5.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 22.5.1 en 22.5.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

22.6 Oeverbescherming

Voorzieningen voor de oeverbescherming, zoals kribben, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 m.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf (tenzij toegestaan), seksinrichtingen, speelautomatenhallen en inrichtingen voor het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waar detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk.

23.2 Beroepsuitoefening aan huis

23.2.1 Gebruiksregel

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een voorziening voor bed en breakfast met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;

- c. vergunningsplichtige activiteiten ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge het Activiteitenbesluit zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

23.2.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge het Activiteitenbesluit voor zover die activiteiten blijken een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., en van schuilgelegenheden/wachtruimtes voor het vervoer te water met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
 3. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
 4. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.
- d. deze regels voor het plaatsen van een ecolodge met bijbehorende ontsluiting, waarvan de oppervlakte maximaal 25 m² en de bouwhoogte ten opzichte van het water maximaal 6 m bedraagt, mits de landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate worden verstoord.

24.2 Voorwaarden

De in lid 24.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Voorrangsregeling

a. Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van artikel 15 Leiding;
2. in de tweede plaats de regels van artikel 20 Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
3. in de derde plaats de regels van artikel 17 Waarde-Archeologie-1;
4. in de vierde plaats de regels van artikel 18 Waarde-Archeologie-2;
5. in de vijfde plaats de regels van artikel 19 Waarde-Archeologie-3;
6. in de zesde plaats de regels van artikel 16 Leiding-Hoogspanningsverbinding.

b. Voorzover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen met de aanduidingen Wro-zone wijzigingsgebied 1 t/m 3 dient bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder(s).

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht bouwen

26.1 Overgangsrecht

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

26.3 Illegale bebouwing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 27 Overgangsrecht gebruik

27.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

27.2 Veranderen gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

27.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

27.4 Reikwijdte

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuwe Sliedrechtse Biesbosch'.