

## Regels

Type plan: bestemmingsplan  
Naam van het plan: Dorpsstraat 61 Nigtevecht  
Status: vastgesteld  
Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPDorpsstraat61NTV-VG01

### 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Dorpsstraat 61 Nigtevecht met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPDorpsstraat61NTV-VG01 van de Gemeente Stichtse Vecht;

##### 1.2 bestemmingsplan:

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

##### 1.3 aanbouw:

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

##### 1.4 aanduiding:

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

##### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

##### 1.6 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

##### 1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

##### 1.8 achtergevelrooilijn:

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

##### 1.9 archeologisch deskundige:

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

##### 1.10 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

##### 1.11 archeologisch onderzoek:

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

##### 1.12 archeologisch rapport:

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

##### 1.13 archeologische waarde:

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

##### 1.14 bebouwing:

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

##### 1.15 bebouwingspercentage:

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

##### 1.16 bestaand:

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

##### 1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

##### 1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

##### 1.19 bijgebouw:

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

##### 1.20 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;

##### 1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit;

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.30 gebouw:

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

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 horeca:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.33 overkapping:

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

1.34 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.36 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 speelvoorziening:

een voorziening in de woonomgeving, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden;

1.38 staat van bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.39 uitbouw:

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

1.40 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.41 woning:

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboard of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw:  
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 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;

2.1.7 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;

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping:  
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.1.9 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:  
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen:  
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekkoeken, erkers, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2.3 Meten:  
Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving  
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeren, met uitzondering van gronden binnen het beschermd dorpsgezicht, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen  
Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde  
De maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt;

- a. erf- en terreinafscheidings vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning: 1,0 m;
- b. erf- en terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning: 2,0 m;
- c. pergola's: 2,5 m;
- d. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3,0 m.

### Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving  
4.1.1 Algemeen  
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

### 4.1.2 Aantal wooneenheden

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1.1 sub a mag ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het aangegeven aantal wooneenheden worden gerealiseerd.

### 4.1.3 Aan huis verbonden beroepen/ bedrijven

In aanvulling op artikel 4 lid 1.1 sub b wordt het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan voor zover:

- a. de oppervlakte maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. er geen sprake is van een duurzame ontvrachting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige versterking van de verzorgingsstructuur;
- c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een
- d. winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij
- g. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum breedte en diepte van hoofdgebouwen bedragen 6,6 m respectievelijk 15,0 m;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedragen zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moeten de hoofdgebouwen in of binnen 2,0 m achter deze lijn gebouwd worden, waarbij de rooilijnen van de verschillende woningen onderling over minimaal 1,0 m moeten verspringen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd worden, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', waar ook halfvrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden;
- f. de nokrichting moet (ongeveer) dwars op de straat gericht zijn en er mag geen plat dak gerealiseerd worden.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen moeten aan één zijde tegen of achter het hoofdgebouw worden gebouwd, tenminste 7,0 m achter de voorgevel en over minimaal 2,0 m verbonden met het hoofdgebouw;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- c. de horizontale diepte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 3,0 m buiten het bouwvlak zijn;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6,0 m uitsteken buiten het bouwvlak;
- f. de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedragen;
- g. de maximum bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 6,0 m;
- h. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;
- i. de gezamenlijke maximum oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt 36 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Horizontale diepte

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub c mag een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping met een horizontale diepte van 6,0 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:

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

#### 4.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het bepaalde in deze regels omtrent situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken op overeenkomstige wijze van toepassing is op ondergrondse bouwwerken;
- b. de verticale maximum bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk bedraagt 3,0 m.

#### 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

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

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

##### 4.3.1 Strijdig gebruik

- a. het is verboden de gronden en gebouwen in het plangebied te gebruiken overeenkomstig de bestemmingsregels, indien de beeldkwaliteit niet voldoet aan de bladen 'Randvoorwaarden groen – groen karakter voortuinen', 'Randvoorwaarden beeldkwaliteit – architectuur' en 'Randvoorwaarden beeldkwaliteit – erf' uit het document 'Schoonlocatie Nigtevecht | Stedenbouwkundige Randvoorwaarden', d.d. januari 2017 dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.4.1 Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van 'bed & breakfast' met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a. maximaal 30 % van de oppervlakte van de op het moment van het nemen van het afwijkingbesluit bestaande bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, hiervoor wordt gebruikt;
- b. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### Artikel 5 Waarde - Archeologie

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

#### 5.2 Bouwregels

- a. op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
  2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiverkzaamheden kan worden gerealiseerd;
  3. een bouwwerk waarbij de diepte van de bodemverstoring niet meer dan 0,3 m bedraagt.

#### 5.3 Afwijken van de bouwregels

##### 5.3.1 Ten behoeve van andere bouwwerkzaamheden dan bedoeld in artikel 5.2

- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld in onder a kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
  3. het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

5.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub b onder 3;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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

5.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

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

5.4.5 Advies

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

## Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Afwijking

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b. voor zover het de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 4 betreft - mag de breedte van iedere woning niet minder dan 4,5 m bedragen;
- c. de maximum goot- c.q. boeihoogte en de maximum bouwhoogte bedragen zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de minimum en maximum dakhelling bedragen 45° respectievelijk 60°;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor mansardekappen een minimum dakhelling van 20° en een maximum dakhelling van 80°;
- f. uitsluitend een zadeldak, schilddak of een andere in het historische dorpsbeeld passende dakvorm mogen worden toegepast.

#### 6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- b. horizontale diepte aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3,0 m buiten het bouwvlak;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6,0 m uitsteken buiten het bouwvlak;
- e. de maximum bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 6,0 m;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;
- g. de maximum goot- en boeihoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,0 m;
- h. minimum dakhelling bedraagt 45°;
- i. maximum dakhelling bedraagt 60°;
- j. de gezamenlijke maximum oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt 36 m<sup>2</sup>.
- k. ten aanzien van de vorm en de aansluiting van het bouwwerk op de cultuurhistorische context wordt advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

#### 6.2.4 Horizontale diepte

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

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

#### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

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

#### 6.3 Nadere eisen

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

#### 6.4 Afwijken van de bouwregels

##### 6.4.1 Dakvorm, dakhelling, kapvorm

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

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

##### 6.5.1 Algemeen

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

##### 6.5.2 Weigeringsgrond

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

##### 6.5.3 Geen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

#### 6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

##### 6.6.1 Algemeen

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

##### 6.6.2 Geen sloopvergunning

Geen sloopvergunning is vereist voor:

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

#### Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

##### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals dijken, duikers, keerwanden en merktekens.

#### 7.2 Bouwregels

##### 7.2.1 Afwijking

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

##### 7.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

##### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m.

#### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in **artikel 7 lid 2** voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

##### 7.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in **artikel 7 lid 1** bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

##### 7.4.2 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

##### 7.4.3 Geen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

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

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

#### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

##### 10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. in het plan genoemde goot- en boeiboordhoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10 % van de goot- en boeiboordhoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden ten behoeve van liftschachten, kelderingangen en hellingbanen;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40,0 m;
- e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10,0 m.

##### 10.2 Vereisten afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 10 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

#### Artikel 11 Algemene procedureregels

##### 11.1 Beoordeling

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

##### 11.2 Monumentencommissie

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

#### Artikel 12 Overige regels

##### 12.1 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 7 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 6 ('Waarde - Beschermd dorpsgezicht').

##### 12.2 Parkeernormen

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

### 12.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in **artikel 12 lid 2** indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 61 Nigtevecht'.