

bestemmingsplan
Zuidsingel fase 8, Kortenhoef
Gemeente Wijdmeren
REGELS

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1696.BPZuidsingelfase8-on01

Datum: 2020-09-29

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. van Arendonk | L. Toppen

Kenmerk Buro SRO: SR200177

Opdrachtgever: VOF Jacobswoud

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Natuur.....	11
Artikel 5 Woongebied	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	15
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	17
3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 12 Overgangsrecht.....	21
Artikel 13 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Zuidsingel fase 8, Kortenhoef van de gemeente Wijdmeren.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1696.BPZuidsingelfase8-on01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze 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 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat en daaraan functioneel ondergeschikt is.

1.6 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt; deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een (raam)prostitutiebedrijf.

Hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang van maximaal 7 kinderen en een bed and breakfast.

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en zijkant, op meer dan 1 meter van de voorgevelrooilijn, van het hoofdgebouw. Gronden die gekoppeld zijn middels de aanduiding 'relatie' worden geacht onderdeel uit te maken van hetzelfde achtererfgebied.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

1.12 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventuele detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning.

1.14 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 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.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.25 daghoreca

een type horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee, niet-alcoholische dranken en zwak alcoholische dranken, zoals een ijssalon, koffiehuis of tearoom.

1.26 dak

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.29 erf

de gronden met een woonbestemming, gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

1.30 gebouw

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

1.31 goot, druiplijn of boeiboord

de laagste snijlijn van het dakvlak met de gevel.

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 horeca

het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterke en zwakalcoholische dranken, zoals een café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

1.34 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.35 klikoberging

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om kliko's uit het zicht te stallen;

1.36 KNA conform archeologisch onderzoeksrapport

archeologisch onderzoek, uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.37 mantelzorg

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbaar hulpbehoevende (zoals op fysiek gebied en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.38 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.39 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.40 ondergeschikte functie/aard

functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.41 ondergronds

beneden peil.

1.42 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om het grondoppervlak te overkappen;

1.43 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.44 seksbedrijf

een voor het publiek toegankelijke gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.45 uitbouw

een gebouw dat aan een hoofdgebouw is gebouwd en daarmee functioneel en bouwkundig één geheel vormt.

1.46 vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, inclusief trapgaten, lift- en leidingschachten exclusief schalmgaten of vides.

1.47 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.48 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbouwing.

1.49 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, wegen voor hulpdiensten, voet- en fietspaden en voetgangersbruggen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag van goederen.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
- b. water, sloten, kreken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- c. bruggen, dammen en beschoeiingen;
- d. het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. paden voor hulpdiensten;
- g. fiets- en wandelpaden.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor:

- a. paardenbakken;
- b. opslag van goederen.

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

4.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren van gronden;
- b. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. het aanbrengen van opgaande beplantingen;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplantingen;
- e. het aanleggen van verharde en halfverharde wandel- en fietspaden en overige verhardingen;
- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering

Het in artikel 4 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip dat dit plan rechtskracht krijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning.

4.4.3 Toetsing

De in artikel 4 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingswegen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groen en water.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen niet meer dan 140 woningen worden gebouwd;
- b. als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld en gestapeld, met dien verstande dat minimaal 2/5 deel van het aantal woningen bestaat uit gestapelde woningen, dan wel alternatieven met hetzelfde beoogde doel;
- c. in het geval van vrijstaande, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste resp. 7 en 12 meter bedragen;
- d. in het geval van gestapelde bebouwing mag de bouwhoogte ten hoogste 16 meter bedragen;
- e. bij vrijstaande, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen bedraagt het bebouwingspercentage, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 60% van het bouwperceel;
- f. bij gestapelde bebouwing bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan 80% van het bouwperceel;
- g. bij vrijstaande woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen;
- h. bij twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen dient de afstand van de niet-aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden in de perceelsgrens of op ten minste 1 m afstand van de perceelsgrens gebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m, tenzij de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aansluit op de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, in welk geval de goothoogte maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. het gezamenlijke grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij vrijstaande, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen mag ten hoogste 60 m² bedragen met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub e, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de hoofdvorm en de situering van bouwwerken, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de parkeercapaciteit;
- c. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- d. bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde onder artikel 5 lid 2.1 sub a is het toegestaan om maximaal 250 woningen binnen het plangebied te realiseren, indien uit een verkeerskundig onderzoek in voldoende mate is gebleken dat dit aantal woningen aanvaardbaar is uit een oogpunt van verkeerscapaciteit en verkeersveiligheid. Dit dient te worden aangetoond met een verkeerskundige studie waaruit blijkt dat er voldoende capaciteit is voor een verkeersveilige afwikkeling van het extra verkeer van 250 woningen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor:

- a. paardenbakken;
- b. opslag van goederen.

5.5.2 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag is niet toegestaan;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

5.5.3 Aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In een woning zijn een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan-huis-verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven. Dit betekent dat niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie. Dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie A en B1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

5.5.4 Betaalbare woningen

- a. Het aantal woningen dat in het plangebied wordt gebouwd bestaat uit minimaal 1/3e betaalbare woningen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Woongebied' wijzigen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen gericht op natuurbeleving en -educatie en daghoreca, waarbij zal gelden dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van natuurbeleving en -educatie, waaronder begrepen sanitaire voorzieningen en gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud, niet meer dan 150 m² mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van daghoreca, waaronder begrepen sanitaire voorzieningen, niet meer dan 100 m² mag bedragen.
- c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid zijn aangetoond.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overhandigd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden over een groter oppervlak dan 500 m² en, voor zover sprake is van grondwerkzaamheden vanaf maaiveld uit te voeren:

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

6.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal onderhoud betreffen ten dienste van de bestemming, waaronder in ieder geval wordt verstaan het telen van maïs, het scheuren van grasland in het kader van graslandvernieuwing, het ploegen, eggen, uitbaggeren van sloten en greppels, het vervangen van bestaande drainage, de aanleg van drainage door middel van sleufloos draineren en andere ondiepe werkzaamheden.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overhandigd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overhandigd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 70 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden over een groter oppervlak dan 500 m² en, voor zover sprake is van grondwerkzaamheden, met een diepte groter dan 70 cm uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 70 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal onderhoud betreffen ten dienste van de bestemming, waaronder in ieder geval wordt verstaan het telen van maïs, het scheuren van grasland in het kader van graslandvernieuwing, het ploegen, eggen, uitbaggeren van sloten en greppels, het vervangen van bestaande drainage, de aanleg van drainage door middel van sleufloos draineren en andere ondiepe werkzaamheden.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overhandigd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

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

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden:

- a. als staan of -ligplaats voor onderkomens;
- b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.
- d. voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen (exclusief hoofdgebouw) met een gezamenlijk oppervlakte van meer dan 25% van het oppervlak per bouwperceel.

9.2 Parkeren

- a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren', zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 31 maart 2015, danwel de rechtsopvolger, met dien verstande dat:
 1. het aantal parkeerplaatsen dat bij een bestaande functie in aanmerking is genomen of moet worden genomen, niet geheel of gedeeltelijk in mindering kan worden gebracht bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de vestiging van een nabijgelegen functie;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het mogelijk het aantal benodigde te realiseren parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk in mindering te brengen bij functies die naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvullend zijn in hun parkeerbehoefte, vanwege verschillende periodes van de dag of week (dubbelgebruik), met dien verstande dat het daarbij moet gaan om een openbare toegankelijke parkeervoorziening;
 3. ingeval een combinatie van meerdere functies die onderling aanvullend en ondersteunend zijn op één terrein is geprojecteerd, dan wel op aansluitende terreinen, kunnen burgemeester en wethouders afzien van cumulatie van de normen. De aanvrager moet aannemelijk maken dat de relatie tussen de functies bestaat en multifunctioneel gebruik feitelijk mogelijk is en blijft. Hiervoor dient tabel B uit de parkeernormen Wijdmeren 2015 dan wel de rechtsopvolger gebruikt te worden.
- b. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a. indien wordt voldaan aan de afwijkingmogelijkheden die vastliggen in de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren', danwel de rechtsopvolger.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels, indien het betreft:

- a. het oprichten van bouwwerken, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalinginrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer zal bedragen dan 3 m;
- b. het overschrijden van de bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, percentage en oppervlakte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- c. het overschrijden van de bepalingen inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. het overschrijden van de in de regels genoemde maximumbouwhoogte ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, schoorstenen van gebouwen, mits de hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- e. geringe afwijkingen van de bepalingen opgenomen in deze regels inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woningen toegestane bijgebouwen, voor zover zulks in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en niet van de desbetreffende bepalingen van het plan kan worden afgeweken op basis van het bepaalde onder b van dit artikel;
- f. geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en de overschrijding ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 2 m.

10.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 1 wordt alleen verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft.

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' te wijzigen, door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf in de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijken

Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in [artikel 12 lid 1](#) met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in [artikel 12 lid 1](#) 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.

12.4 Overgangsrecht gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in [artikel 12 lid 4](#), 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in [artikel 12 lid 4](#), 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in [artikel 12 lid 4](#) 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
planregels van het wijzigingsplan Zuidsingel fase 8, Kortenhoef van de gemeente Wijdmeren.