

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer uitgesloten' is scheepvaartverkeer en recreatievaart niet toegestaan, behoudens door standplaats- en campingshouders van het aangrenzende recreatiebedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - skischans' tevens voor een waterskibaan met bijbehorende skischans en boeien;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': één ligplaats voor woonschepen;
- f. scheepvaartverkeer en watersport;
- g. bestaande botenloodsen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. boatsavers
- j. golfbrekers, beschoeiingen en slipways;
- k. bruggen, uitsluitend ten behoeve van een erftoegangsweg;
- l. steigers, vlonders, of andere afmeervoorzieningen.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

- a. het gebouw dient een onlosmakelijk geheel te vormen met het gebouw op het land, overeenkomstig de aangrenzende bestemming;
- b. de afstand vanuit de oeverlijn in het water mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de goot- bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan die van het desbetreffende aangrenzende hoofdgebouw op land;
- d. bij ieder woonschip mogen in de aangrenzende bestemming bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw bij een woonschip mag niet meer bedragen dan 3 meter.

17.2.2 Woonschepen

- a. de lengte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 17 meter;
- b. de breedte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de goothoogte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- e. de inhoud van een woonschip mag niet meer bedragen dan 265 m³.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. per bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen', bestemming 'Centrum', een aanduiding 'recreatiewoning' en/of een recreatiewoning binnen de bestemming R-VR grenzend aan de bestemming 'Water' is één steiger of golfbreker toegestaan, waarbij dit niet mag leiden tot onevenredige beperkingen voor aangrenzende gronden;
- c. de bouwhoogte van boeien ten behoeve van een waterskibaan, beschoeiingen, vlonders, slipways, steigers en golfbrekers, gemeten ten opzichte van het waterpeil ter plaatse, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- d. de breedte van steigers mag niet meer bedragen dan 1,20 meter;
- e. de lengte van steigers en golfbrekers mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- f. de lengte van de steiger en golfbreker samen mag niet meer bedragen dan 20 meter uit de oeverlijn gemeten vanaf het punt waar de steiger of golfbreker aan de oeverlijn of bestemmingsgrens grenst;
- g. de oppervlakte van vlonders en slipways gezamenlijk mag niet meer bedragen dan 9 m²;
- h. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse;
- i. op de grens van de functieaanduiding (-V) mogen drijfbalken worden aangebracht;
- j. de bouwhoogte van een boatsaver mag niet meer bedragen dan 1,5 meter boven waterpeil met maximale breedte van 3 meter en een maximale lengte van 8 meter.;
- k. de breedte van een waterskischans mag niet meer bedragen dan 5 meter, de lengte niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 2 meter boven waterpeil

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [17.2](#) ten behoeve van botenloodsen indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind, met dien verstande dat:

- a. per bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' grenzend aan de bestemming Water één botenloods is toegestaan;
- b. de oppervlakte van een botenloods niet meer mag bedragen dan 30 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van een botenloods niet meer mag bedragen dan respectievelijk 2,75 meter en 5 meter;
- d. de botenloods in de oeverlijn worden gebouwd.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruik van de in lid [17.1](#) bedoelde gronden voor permanente bewoning, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'.

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

17.5.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren van gronden;
- b. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. het verplaatsen van de bestaande oeverlijn;
- d. het aanbrengen van opgaande beplantingen;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplantingen; het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en fiets- en wandelpaden;
- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies of apparatuur.

17.5.2 Uitzondering op het verbod

Het in lid [17.5.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende omgevingsvergunning.

17.5.3 Toetsing

De in lid [17.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien - mede gelet op een door de aanvrager op te stellen (inrichtings)plan - kan worden aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad, gelet op:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend;
- b. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie;
- c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen.

17.5.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning, zoals in lid [17.5.1](#) bedoeld, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Water](#)' te wijzigen in de bestemming '[Centrum](#)' of de bestemming '[Wonen](#)' ten behoeve van het verplaatsen van de oeverlijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij wijziging in de bestemming '[Centrum](#)' mag de verplaatsing van de bestaande oeverlijn maximaal 15 meter bedragen;

- b. bij wijziging in de bestemming '[Wonen](#)' mag de verplaatsing van de bestaande oeverlijn maximaal 5 meter bedragen;
- c. de landaanwinning moet gecompenseerd worden door het afgraven van land elders binnen het bouwperceel;
- d. er worden eisen gesteld ten aanzien van de ligging van de oeverlijn, indien de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de verplaatsing onevenredig worden geschaad;
- e. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de belangen van watersport en waterhuishouding;
- f. de bepalingen van de bestemming '[Centrum](#)' respectievelijk de bestemming '[Wonen](#)' voor het overige van toepassing zijn.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': één recreatiewoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - imkerij': een imkerij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - educatie': een educatieruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Bed & Breakfast': een bed&breakfast';
- g. bestaande botenloodsen;
- h. het behoud en beheer van waterhuishoudkundige waarden;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, erven, parkeervoorzieningen, tuinen en erftoegangswegen.

19.2 Bouwregels

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

19.2.1 Algemeen

- a. de totale bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - 1. bij bouwpercelen kleiner dan 1.000 m² het totale bebouwingsoppervlak niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 - 2. bij bouwpercelen groter dan 1.000 m² waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen groter is dan 10 meter, de maximale bebouwingsoppervlakte niet meer mag bedragen dan 230 m²;
 - 3. bij bouwpercelen groter dan 1.000 m² waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen kleiner is dan 10 meter, de maximale bebouwingsoppervlakte niet meer mag bedragen dan 190 m².
- b. indien ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een bouwvlak is opgenomen op de verbeelding mag het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak maximaal 100% bedragen;
- c. de oppervlakte van de educatieruimte mag niet meer bedragen dan 55 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van de educatieruimte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 7 meter;

19.2.2 Gebouwen

- a. het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;

- d. afhankelijk van de perceelsgrootte mag maximaal de in de onderstaande tabel opgenomen oppervlakte aan recreatiewoning en bijbehorende berging worden gebouwd

grootte perceel:	maximale oppervlakte (exclusief berging):
51 - 100 m ²	20 m ²
101 - 150 m ²	40 m ²
151 - 200 m ²	50 m ²
201 - 300 m ²	55 m ²
301 - 400 m ²	65 m ²
401 - 500 m ²	70 m ²
501 m ² en groter	80 m ²

- e. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- g. per recreatiewoning is maximaal één berging toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.

19.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter, terwijl de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- d. de bouwhoogte van antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen:

- a. aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, ter waarborging van de verkeersveiligheid, een evenwichtig ruimtelijk beeld en de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- b. aan het oppervlak en de plaatsing van bouwwerken voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de bouwregels ten aanzien van:

- a. het bepaalde in lid [19.2.3](#) onder a indien het bijgebouw niet op een afstand van 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel kan worden gebouwd, mits de afstand van het bijgebouw tot aan de voorste perceelsgrens ten minste 1 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in lid [19.2](#) ten behoeve van botenloodsen indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind, met dien verstande dat:
 1. per bouwperceel één botenloods is toegestaan;
 2. de oppervlakte van een botenloods niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 3. de goot- en bouwhoogte van een botenloods niet meer mag bedragen dan respectievelijk 2,75 meter en 5 meter;
 4. de botenloods in de oeverlijn worden gebouwd.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Algemeen

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt in ieder geval het gebruik van de in lid [19.1](#) bedoelde gronden voor:

- a. bewoning van bijgebouwen;
- b. gebruik bouwwerken voor mantelzorg;
- c. paardenbakken;
- d. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- e. permanente bewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - educatie'.

19.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In een woning zijn een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige 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 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 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.

19.5.3 Bed&breakfast

Een bed&breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bed&breakfast mag alleen op de 1e verdieping van de woning worden geëxploiteerd;
- b. een bed&breakfast mag maximaal 8 slaapplaatsen omvatten.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [19.5.1](#) onder c ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. per bouwperceel is maximaal één paardenbak toegestaan, mits het daarbij behorende bouwperceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
- b. de paardenbak dient achter de bebouwing van de wegzijde af gesitueerd te worden;
- c. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 800 m² bedragen;
- d. de hoogte van de erfafscheiding van de paardenbak mag niet meer dan 1,60 meter bedragen;
- e. de kortste afstand van de paardenbak tot de dichtstbijzijnde grens van het bouwvlak van de woning van derden of een ander stankgevoelig object mag niet minder dan 50 meter bedragen;
- f. lichtmasten, stap- en tredmolens mogen niet ten behoeve van paardenbakken worden gebouwd.

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

19.7.1 Verbod

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

- a. het dempen, afdammen, vergroten of herprofileren van oppervlaktewater waardoor de bestaande oeverlijn wordt verplaatst.

19.7.2 Uitzondering op het verbod

Het in lid [19.7.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;

- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende omgevingsvergunning.

19.7.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning, zoals in lid [19.7.1](#) bedoeld, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

19.8 Wijzigingsbevoegdheid

19.8.1 Het wijzigen van de bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 9' overeenkomstig het bepaalde artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Jachthaven', mits de bestemming 'Wonen' van het gehele bouwperceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.

19.8.2 Het wijzigen van een woonschepenligplaats

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' de aanduiding 'woonschepenligplaats' van de verbeelding te verwijderen en tegelijkertijd de aanduiding maximum aantal wooneenheden op de verbeelding op te nemen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het totaal aantal maximum aantal wooneenheden mag niet meer dan 1 bedragen;
- b. het aanwezige woonschip is verwijderd en verplaatst naar een locatie buiten het plangebied;
- c. de rechthebbende van het aanwezige woonschip de ligplaatsonthefving zoals bedoeld in de Woonschepenverordening Plassengebied Loosdrecht e.o. bij het bevoeg gezag inlevert;
- d. de bepalingen van de bestemming 'Wonen' voor het overige van toepassing zijn.

19.8.3 Het wijzigen van een recreatiewoning (wetgevingzone - wijzigingsgebied 5)

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' de aanduiding 'recreatiewoning' van de verbeelding te verwijderen en tegelijkertijd het aantal maximum aantal wooneenheden op de verbeelding te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. per verwijderde aanduiding 'recreatiewoning' mag het maximum aantal wooneenheden met 1 toenemen;
- b. de maten van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande maten;
- c. de bepalingen van de bestemming 'Wonen' voor het overige van toepassing zijn.

19.8.4 Het wijzigen van een recreatiewoning (wetgevingzone - wijzigingsgebied 6)

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6' de aanduiding 'recreatiewoning' te verwijderen en een aanduiding maximum aantal wooneenheden op de verbeelding op te nemen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. aan deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend uitvoering gegeven worden als gelijktijdig de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel [6.5](#) wordt toegepast;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1;
- c. de bepalingen van de bestemming 'Wonen' voor het overige van toepassing zijn.

19.8.5 Het wijzigen van het aantal wooneenheden

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' het aantal maximum aantal wooneenheden op de verbeelding te wijzigen en tegelijkertijd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' het aantal maximum aantal wooneenheden op de verbeelding te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' na wijziging niet meer mag bedragen dan 2;
- b. het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' na wijziging niet meer mag bedragen 3;
- c. uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' geschikt is voor het beoogde gebruik;
- d. de inpassing van de nieuwe woning op het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' op een wijze plaatsvindt dat de ruimtelijke karakteristiek van het bouwperceel wordt gehandhaafd en niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- e. de bepalingen van de bestemming '[Wonen](#)' voor het overige van toepassing zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8';
- f. het gebruik van een extra wooneenheid de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast.

19.8.6 Wijzigen oeverlijn

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Wonen](#)' te wijzigen in de bestemming '[Water](#)' ten behoeve van het verplaatsen van de oeverlijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verplaatsing van de bestaande oeverlijn mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de landaanwinning moet gecompenseerd worden door het afgraven van land elders binnen het bouwperceel;
- c. er worden eisen gesteld ten aanzien van de ligging van de oeverlijn, indien de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de verplaatsing onevenredig worden geschaad;
- d. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de belangen van watersport en waterhuishouding;
- e. de bepalingen van de bestemming '[Water](#)' voor het overige van toepassing zijn.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

22.1 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.

22.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [22.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 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 omgevingsvergunning voor bouwen 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 omgevingsvergunning voor bouwen 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 [22.2](#) 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 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

22.3.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en, voor zover sprake is van grondwerkzaamheden, met een diepte groter dan 35 cm uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, 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 of apparatuur.

22.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid [22.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid [22.2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkintreding 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.

22.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid [22.3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan 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.