

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Westerdijk 56a, Leimuiden

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Toepassingsbereik	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	6
Artikel 4	Aanvraagvereisten	8
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	9
Artikel 5	Wonen	9
Artikel 6	Leiding - Hoogspanning	11
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	15
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 10	Anti-dubbel telregel	19
Artikel 11	Algemene beoordelingsregels	20
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 15	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	25
Artikel 16	Overgangsrecht	25

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een planologische functiewijziging van de Westerdijk 56a te Leimuider en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) van het Omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden."

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in lid 1.1 van voorliggend "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Westerdijk 56a, Leimuiden" daarvan is afgeweken.

1.1 Aanvullende begripsbepalingen

De regels in dit TAM-IMRO-deel van het omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Westerdijk 56a te Leimuiden, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand. Voor de locatie opgenomen nadere begrippen zijn in Bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit TAM-IMRO-deel van het omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Westerdijk 56a te Leimuiden waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.TAMWESTERDIJK56A-VAS1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>;

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in %, m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 3.2 tot en met 3.7.

3.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

3.2 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.

3.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

3.4 de goothoogte van een bouwwerk:

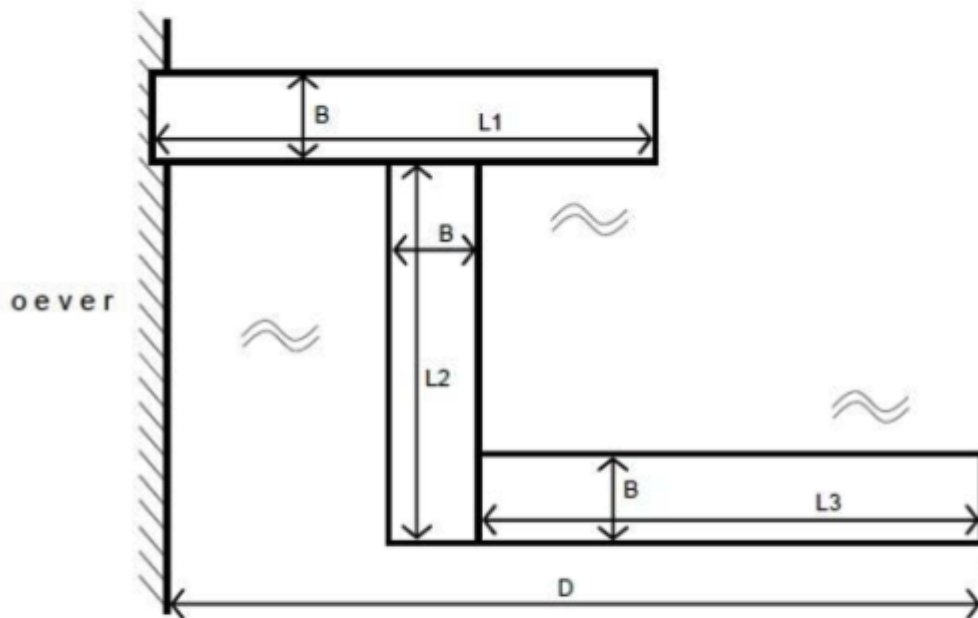
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

3.6 breedte, lengte en diepte van een steiger:

- a. breedte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het kortste deel;
- b. lengte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het langste deel, bij meerdere steigeronderdelen, het totaal van de verschillende lengten;
- c. diepte: de afstand van de oever tot het uiterste punt van de steiger, gemeten loodrecht op de oever.

STEIGER

$B =$	Breedte van de steiger
$D =$	Diepte van de steiger
$L1 + L2 + L3 =$	Lengte van de steiger

3.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

3.8 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen'.

5.2 Functieomschrijving

De gronden met de functie 'Wonen' mogen worden gebruikt voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers en toegangswegen

5.3 Beoordelingsregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de functie worden gebouwd en gelden in aanvulling van het gestelde in artikel 22.29 voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal toegestane woningen is ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid;
- c. het bouwvlak mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
- d. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
- e. bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- f. overigens geldt de volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	750 m ³		6 m	10 m
aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de woning		50 m ²	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw +25 cm tot een maximum van 4 m	5 m ²
vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen lichtmasten zijnde				3 m

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal

wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven;

- h. voor zover de bestaande inhoudsmaat van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, afwijkt van de norm van maximaal 750 m³, geldt de bestaande inhoudsmaat van alle gebouwen als maximale inhoudsmaat.

5.4 Specifieke functieregels

5.4.1 Steiger

een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting - Bodem

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van de motivering. De aanbevelingen en resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen:

- a. tot een met de functie strijdig gebruik betreft het regulier in gebruik nemen van de woning zonder het voorleggen van een geldig bodemonderzoek, dan wel dat de gronden op de juiste wijze zijn gesaneerd en hiermee is aangetoond dat de grond aan de bodemkwaliteit van de functie voldoet, waarbij geldt:
1. binnen 12 maanden na vaststellen van voorliggend plan voldaan wordt aan bovenstaande eis. al dan niet voorliggend rapport goed gekeurd is door het bevoegd gezag.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

6.1 Functieomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

6.2 Rangorde functies

Indien de belangen van de in lid 6.1 bedoelde gebiedsaanwijzing in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende gebiedsaanwijzing dan geldt de volgende rangorde:

- Leiding - Gas 1;
- Leiding - Gas 2;
- Leiding - Brandstof;
- Waterstaat - Waterkering;
- Leiding - Hoogspanning;
- Leiding - Water;
- Leiding - Riool;
- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 3.

6.3 Beoordelingsregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.4 Specifieke beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde in lid 6.3 kan een omgevingsvergunning worden verleend door het bevoegd gezag indien er geen kwetsbaar gebouw wordt toegelaten of de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

6.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

-
- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 6.4 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad, het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Beoordelingsregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (beoordelings)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 het bouwen voorschriften en beperkingen 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 lid 7.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, of;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander 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.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen, of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150 m², of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, of;
- e. alledaags gebruik van de gronden en ten behoeve van de primaire functie betreft.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Beoordelingsregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (beoordelings)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 het bouwen voorschriften en beperkingen 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 lid 8.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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 bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander 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.

8.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen, of;

-
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m², of;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, of;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, of;
 - e. alledaags gebruik van de gronden en ten behoeve van de primaire bestemming betreft.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Functieomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - primair bestemd voor waterkeringen.

9.2 Beoordelingsregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde gebiedsaanwijzing geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

9.3 Specifieke beoordelingsregels

9.3.1 Ten behoeve van de genoemde gebiedsaanwijzing

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende functie(s) mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (beoordelings)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

9.3.2 Ten behoeve van andere geldende functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.3.1, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

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

9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanwijzing 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functie(s)

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofiëren van waterlopen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 9.1 niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene beoordelingsregels

11.1 Parkeren

Parkeren moet binnen het bouwvlak plaatsvinden.

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

11.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens het tijdstip van inwerkingtreding van voorliggend plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de functie is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Herbouw zoals bedoeld onder lid 11.3, onder a 1 en 2 is niet toegegaan;
- c. Op een bouwwerk als bedoeld in lid 11.3 onder b, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

11.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- b. ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij bepaling van de inhoudsmaat van woningen;
- c. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de initiatiefnemer wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

11.5 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen dient voldaan te worden aan de volgende bepalingen:

- a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
- b. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
- c. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
- d. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in Hoofdstuk 2;
- b. het gebruik van bed & breakfastkamers voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- d. het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van (tijdelijke) opslag langer dan 1 week is niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 2 vaartuigen per (bedrijfs)woning of recreatieonderkomen aangrenzend aan het betreffende perceel;
- e. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan, voor zover:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- f. per bouwvlak is ten hoogste 1 insteekhaven met steiger toegestaan;
- g. reclameborden, neonverlichting, lichtmasten en lichtbakken zijn niet toegestaan;
- h. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen is niet toegestaan.

12.2 Verboden gebruiksactiviteiten

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

Onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk 2 is het verboden om de grond ter plaatse van de in Bijlage 2 geconstateerde verontreiniging te roeren of onoverdekt te laten middels een aaneengesloten verhardingslaag zonder dat vervolg is gegeven aan de aanbevelingen en eventuele sanering of vervolgonderzoeken afkomstig uit het bodemonderzoek en het advies, waarbij door een terzake deskundige van het bevoegd gezag wordt verklaard dat de bodem geschikt wordt geacht voor het voortzetten van het beoogde gebruik.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 vrijwaringszone - vaarweg

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn bedoeld voor bescherming van de vaarweg.

13.1.1 *Beoordelingsregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' kan worden voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld onder a t/m d wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

14.1.1 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functie gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 onder a lid 3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente indien voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels.

14.2.1 Beoordelingsregels

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de standaardwaarde, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan, niet overschrijden.

14.3 Baggerdepots

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, indien voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels.

14.3.1 Beoordelingsregels

- a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming Natuur;
- b. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de natuur- en landschapswaarden op het perceel en in de directe omgeving mag niet onevenredig geschaad worden;
- f. de waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de initiatiefnemer dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem, of de rechtsopvolger daarvan.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie of op een andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e' aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e', 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 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 functie(s), daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

