

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	8
Artikel 5	Water	9
Artikel 6	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90, Maarssen met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPmaarssevrt90MDP-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen en met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.7 afwijking:

een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo;

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bestaand:

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

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, zulks met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 bruto-vloeroppervlakte (bvo):

de bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

1.23 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.24 erfbebouwing:

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.28 huishouden:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

1.29 ligplaats:

een plaats voor het aanleggen van vaartuigen;

1.30 mantelzorg:

het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De zorgbehoevende maakt op dat moment deel uit van het huishouden;

1.31 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan;

1.32 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden:

1.33 overkapping:

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

1.34 paardenbak:

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.35 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.36 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.37 perceel:

begrensd stuk land of water, kavel;

1.38 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.39 pleziervaartuig:

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een surfplank;

1.40 prostitutie:

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

1.41 seksinrichting:

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

1.42 steiger:

een aan de oever gekoppelde, gebouwde constructie ten behoeve van het aanleggen of afmeren van een vaartuig;

1.43 straatmeubilair:

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

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.44 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.45 voorgevelrooilijn:

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.46 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.47 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.48 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voetpaden;
- e. verharding voor parkeerplaatsen;
- f. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een functie gericht op verblijf;
- b. voet- en fietspaden, met bermen;
- c. straatmeubilair, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en afwateringsdoeleinden;
- h. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
 2. bruggen en duikers;
 3. speelvoorzieningen;
 4. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.
- b. De bouwhoogte van de in lid 4.2.1 sub a. genoemde bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding;
- c. waterlopen en natuurvriendelijke oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. oeververbindingen;
- f. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (waaronder begrepen kunstwerken) ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen ter verbinding van de aangrenzende gronden een maximum bouwhoogte hebben van 5 m;
- b. de breedte van bruggen ten behoeve van percelen met de bestemming Wonen maximaal 5 m bedragen en ter plaatse van een landhoofd maximaal 6 m;
- c. voor het bouwen van steigers de volgende regels gelden:
 1. de breedte van de steigers bedraagt niet meer dan 6 m;
 2. de diepte van steigers gemeten vanaf de waterkant niet meer mag bedragen dan 1,2 m;
 3. de bouwhoogte van steigers niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het waterpeil;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het wijzigen van het profiel van sloten en de wateroppervlakte dan wel het graven of dempen hiervan;
- b. het ontgronden, bodem verlagen, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van beschoeiingen;
- d. het wijzigen van het profiel van de oever
- e. het wijzigen van het waterpeil.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.3.3 *Voorwaarden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden de waterhuishoudkundige en/of landschappelijke waarden of eisen niet in onevenredige mate worden aangetast.

5.3.4 *Advies*

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 na schriftelijk advies van het hoogheemraadschap of een andere deskundige inzake de te beschermen belangen.

5.3.5 *Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 5.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een vrijstaande woning;
- in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

met de daarbij behorende:

- erven en tuin;
- toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- overige functioneel met de bestemming Wonen verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- de afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 1 m bedraagt;
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een maatvoerings-aanduiding anders is aangegeven	600 m ³		4,5 m	10 m
bijgebouwen bij/per woning			50m ²	3 m	5 m
terreinafscheidingen - voor de voorgevel van de woning - overige plaatsen binnen het bouwvlak					1 m 2 m
pergola's					2,7 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

6.2.1 Nadere detaillering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a Zwembad

Per bouwperceel is maximaal één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

- het zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw gesitueerd is op het perceel en landschappelijk is ingepast;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 5 m bedraagt;
- de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 90 m² bedraagt;
- een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteekt;
- lichtmasten niet zijn toegestaan.

b Tennisbaan

Per bouwperceel is maximaal één tennisbaan toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de tennisbaan uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw gesitueerd is op het perceel en landschappelijk is ingepast;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van een tennisbaan niet meer bedraagt dan 250 m²;
- d. hekwerken hoger dan 2 m niet zijn toegestaan;
- e. lichtmasten niet zijn toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Vergroten gezamenlijk grondoppervlak erfbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de tabel behorende bij lid 6.2, sub d, ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk oppervlak aan erfbebouwing tot 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

6.3.2 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, sub d ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel te bouwen op de perceelsgrens.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Verbod

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan;
- b. een woning is bedoeld voor één huishouding; een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- d. het is verboden om binnen één meter van de bestemming Water beplanting in de bodem aan te brengen in verband met onderhoud van de watergangen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1, sub a teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan voor het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. het geen bedrijfsmatige activiteit betreft en het aantal eenhoevige dieren niet meer dan 5 bedraagt;
- b. het betreffende woonperceel een oppervlakte heeft van ten minste 2.000 m²;
- c. de oppervlakte van de paardenbak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het perceel met een maximum van 400 m²;
- d. de afstand van de paardenbak tot een woning van derden niet minder dan 25 m bedraagt;
- e. de paardenbak wordt gesitueerd op het erf achter de achtergevel van de woning;
- f. de afstand van de paardenbak tot een perceelsgrens meer dan 5 m bedraagt;
- g. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden;
- h. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

6.5.2 *Mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg mits:
 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
 2. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,1 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
 4. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
 5. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

8.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

- a. Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 2. 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.
- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90, Maarssen van de gemeente Stichtse Vecht.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht in zijn openbare vergadering van 26 november 2013.

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....