

bestemmingsplan

Meester Abbink Spaink 36

Gemeente IJsselstein

REGELS

Planstatus: voorontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0353.MrAbbinkSpaink36-Vo01

Datum: 27 oktober 2022

Contactpersoon Buro SRO: dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T. Wilde

Kenmerk Buro SRO: SR210145

Opdrachtgever: Gemeente IJsselstein

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Water	11
Artikel 5 Wonen	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	14
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	16
3 Algemene regels	18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 12 Overgangsrecht.....	21
Artikel 13 Slotregel.....	21

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Meester Abbink Spaink 36 van de gemeente IJsselstein.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0353.MrAbbinkSpaink36-Vo01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf, uitgezonderd prostitutie, dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet omgevingsvergunningplichtig of meldingsplichtig is.

1.8 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.10 bebouwing

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

1.11 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat en is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is van het 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 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 detailhandel

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

1.22 dienstverlening

het beroeps- of bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten.

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een 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, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting verbiedt.

1.24 gebouw

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

1.25 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 horeca

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

1.28 kelder

een (gedeelte van) een gebouw waarvan de diepte gemeten wordt vanaf de begane grondvloer waaronder wordt gebouwd en dat in hoofdzaak dient als bergruimte.

1.29 kiss & ride

het laten stilstaan van een voertuig op een daarvoor bestemde rijstrook specifiek bedoeld voor het onmiddellijk laten in- en uitstappen van personen in combinatie met parkeervakken met een maximale parkeerduur van 15 minuten specifiek bedoeld voor het halen en brengen van personen.

1.30 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medisch, sociaal-culturele, zorg-, welzijns- en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, brede school, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.31 peil

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

1.32 seksinrichting

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

1.33 uitbouw

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

1.34 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.35 vloeroppervlak

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen en de zolder.

1.36 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.37 wonen

het houden van verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

1.38 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

1.39 zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

1.40 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 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 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 ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, airco-installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt en de overschrijding van maximale bouwhoogtes niet meer dan 2 m bedraagt.

2.9 verticale diepte

de diepte, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer waaronder wordt gebouwd.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m bedragen. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan de toegestane bouwhoogte, dan geldt deze bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 25;
- c. er mogen uitsluitend gestapelde of aaneengebouwde woningen worden gebouwd.
- d. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. ondergeschikte bouwdelen in de vorm van liftschachten zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

5.2.2 Aan- en bijgebouwen, bijgebouwen en overkappingen

Er mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een gezamenlijke berging waarvan de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen en waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b. erkers.

5.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers aan de voorgevel van de woning buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. de breedte mag maximaal 2/3 van de breedte van de gevel waar aan gebouwd wordt bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

5.2.4 Kelders

Kelders mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de verticale diepte maximaal 3 m mag bedragen.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van pergola's achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een niet-publieksgerichte

- a. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- b. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 50 m²;
- c. degene die de activiteit in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn toegestaan, voor zover ze voldoen aan de hiervoor genoemde criteria.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming

Een omgevingsvergunning voor de krachtens lid 3.1 toegestane functies mag alleen worden verleend als voldoende vaststaat dat geen verstoring van gebouwbewonende vleermuizen of van huismusnesten plaats heeft zoals bedoeld in het als bijlage 4 bij de toelichting gevoegde aanvullende onderzoek naar vleermuizen en huismussen, danwel dat daarvoor een ontheffing is verleend.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub b, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. degene die de activiteit in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit, met een maximum van 15% van de omzet;
- f. aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging (zie bijlagen bij de regels) zijn toegestaan, voor zover ze voldoen aan de hiervoor genoemde criteria.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken, die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 3' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in artikel 6 lid 1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

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

- a. Het is verboden om of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3' en gelegen zijn buiten de aangegeven bouwvlakken, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 3 sub a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 1. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning aanleg werken of een ontgrondingvergunning, of;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning aanleg werken als bedoeld in artikel 6 lid 3, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning aanleg werken indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 6 lid 3 sub c genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van een omgevingsvergunning aanleg werken verbonden regels.
- e. Het bevoegd gezag kan de volgende regels aan de omgevingsvergunning aanleg werken verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in artikel 6 lid 3 sub e onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als terrein van hoge archeologische waarde aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

7.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van de in lid 18.1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mogen gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

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

7.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen of verwijderen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

7.3.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in artikel 7 lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

7.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing:

op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering; op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

7.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 7 lid 3.1 na schriftelijk goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

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

9.2 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Parkeerbeleidsplan IJsselstein, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. De in lid a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
 1. Personenauto:
 - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
 - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
 2. Gehandicaptenparkeerplaats:
 - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 3,5 m;
 - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,5 m (7,5 m bij 2,5 m als achter wordt in- en uitgestapt);
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden.

9.3 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd worden.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m

10.1.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1.1](#) indien:

- a. er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf;
- b. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

10.1.3 Voorrang bouwregels

Indien op basis van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming een lagere bouwhoogte ten hoogste is toegestaan dan de bouwhoogte welke op grond van [artikel 10 lid 1.1](#) of [artikel 10 lid 1.2](#) kan worden toegestaan, gaat het bepaalde in deze bouwregels voor het hier bepaalde.

10.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' gelden de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

11.2 Voorwaarden afwijken

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

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

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 kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 1 met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Meester Abbink Spaik 36'.