

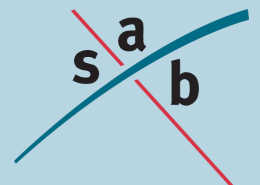
REGELS

Bestemmingsplan

Sluisstraat 1 en 1a Muiden

Gemeente Gooise Meren

Datum: 20 april 2016
Projectnummer: 140468
ID: NL.IMRO.1942.BP3001SLUISSTR2015-va01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Wonen - Beschermd stadsgezicht	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie	16
Artikel 7	Waarde - Beschermd stadsgezicht	17
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	19
3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	21
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	22
4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Bijlagen

- 1 Gevelaanzicht
- 2 Kappenkaart

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan Sluisstraat 1 en 1a Muiden met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP3001SLUISSTR2015-va01 van de gemeente Gooise Meren;

1.2 *Bestemmingsplan*

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

1.3 *De verbeelding*

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *Aanbouw en uitbouw*

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande 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;

1.5 *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;

1.6 *Aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *Achtererf*

gedeelte van het erf dat aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw is gelegen;

1.8 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 *Ander-werk*

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 *Archeologische deskundige*

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.11 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.12 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.13 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.14 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.15 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.16 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;

1.17 Beroep aan huis

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, alternatief geneeskundig, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde horeca- en/of detailhandelsactiviteiten, 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;

1.18 Bedrijf aan huis

Een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.19 Bestaand

- a 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 bouwvergunning, 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;

1.20 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.21 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.23 Bijgebouw

Een niet voor bewoning bestemd, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.25 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;

1.26 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.27 Bouwperceel

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

1.28 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.29 Bouwvlak

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

1.30 Bouwwerk

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

1.31 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen 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;

1.32 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.33 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond;

1.34 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 niet verbiedt;

1.35 Erker

Een ruimte op de begane grond in een gebouw die buiten de gevel van het gebouw uitsteekt;

1.36 Erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.37 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping;

1.38 Gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.39 Geometrische plaatsbepaling

Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.40 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;

1.41 Horeca

Een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a dranken, maaltijden of logies worden verstrekt en;
- b gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- 1 categorie 1: spijsverstrekkers, zoals ijssalons, lunchrooms, croissanterieën, koffie-/theehuizen, waarbij geen alcoholische dranken worden geschonken;
- 2 categorie 2: maaltijdverstrekkers, zoals restaurants, bistro's, eetcafés, cafetaria's/snackbars, fastfood restaurants, crêperies, grillrooms, shoarma/pizzabedrijven;
- 3 categorie 3: drankverstrekkers, zoals cafés/bars;
- 4 categorie 4: logiesverstrekkers, zoals hotels, pensions en motels;
- 5 categorie 5: nachtclubs, dancings, disco's en partycentra.

1.42 *Kantoor*

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.43 *Maatschappelijke voorzieningen*

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.44 *Nokrichting*

De richting van de snijlijnen van de dakvlakken van gebouwen, met dien verstande dat bij één gebouw de grootst voorkomende lengte daarvan als maatgevend wordt aangehouden;

1.45 *Omgevingsvergunning*

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.47 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.48 *Oorspronkelijk gevel*

Een gevel zoals deze is weergegeven in de bouwvergunning voor de oprichting van het hoofdgebouw;

1.49 *Overig bouwwerk*

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

1.50 *Overkapping*

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot/gebruiksgenot 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;

1.51 *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;

1.52 *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, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.53 *Prostitutie*

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

1.54 *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;

1.55 *Slopen*

Het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.56 *Uitvoeren*

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.57 *Voorgevel*

De naar de weg gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw of, indien het een (hoofd)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;

1.58 *Voorerf*

Gedeelte van een erf dat aan de voorkant van het (hoofd)gebouw is gelegen;

1.59 *Wijziging*

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.60 *Woning*

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De 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;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 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;
- 2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.8 De oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
- 2.1.9 Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten en het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt. Voor schoorstenen en liftschachten geldt dat deze buiten be-

schouwing worden gelaten als de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ateliers;
 - b detailhandel;
 - c dienstverlening;
 - d kantoor;
 - e kunstgalerijen;
 - f maatschappelijk;
 - g horeca in de horecacategorie 1 t/m 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
 - h één woning, met inbegrip van beroep aan huis met een maximum van 30 m²;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de water-huishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de voorgevel dient geheel in de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c bij meerdere hoofdgebouwen binnen een bouwvlak, dienen de belendende voorgevels binnen het bouwvlak aaneen te worden gebouwd;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- f de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- g in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e en 3.2.1 onder f geldt voor mansardekappen een minimale dakhelling van 20° en een maximale dakhelling van 80°;

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m² met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 3.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 30% bebouwd mag worden;
- b in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' voor 100% worden bebouwd;
- c goothoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- e de maximale dakhelling bedraagt 60°;

- f in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d mag een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' plat worden afgedekt.

3.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking minimale dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e en 3.2.2 onder d voor het plat afdekken van de gebouwen.

3.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 3.3.1 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 niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, parkeervoorzieningen, in- en uitritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Wonen - Beschermd stadsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a één woning;
 - b beroepen aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m²;
 - c parkeren of botenstalling ten dienste van Sluisstraat 1;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de voorgevel dient geheel in de naar de weg toegekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangeven maximale goothoogte toegestaan;
- d de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- e de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- f in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d en e geldt voor mansardekapen een minimale dakhelling van 20° en een maximale dakhelling van 80°.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en zwembaden

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover het zwembaden en open bakconstructies betreft, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m², met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 5.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 30% bebouwd mag worden;
- b goothoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- d de maximale dakhelling bedraagt 60°.

5.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking minimale dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d en 5.2.2 onder c voor het plat afdekken van de gebouwen.

5.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 5.3.1 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 niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, betreffende de gronden als bedoeld in artikel 6.1, kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de verplichting worden verbonden dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 6.2.1, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen in ieder geval voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:

- a tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b tot het doen van opgravingen; of;
- c de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 7 Waarde - Beschermd stadsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in de toelichting bij beschermd stadsgezicht Muiden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 5) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a indien gevelwanden van gebouwen zijn ingetekend op de gevelschema-tekening in bijlage 1 van deze regels, mogen gevelwanden uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de aanduidingen op deze kaart voor zover het betreft:
 - 1 de minimale en maximale goothoogte;
 - 2 de bindend voorgeschreven goothoogte;
 - 3 de minimale en maximale perceelbreedte;
 - 4 de voorgevelbreedte van gezamenlijke gebouwen;
- b indien kappen van gebouwen zijn ingetekend op de kappenkaart in bijlage 2 van deze regels, mogen kappen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de aanduidingen op deze kaart voor zover het betreft:
 - 1 de nokrichting;
 - 2 de kapvorm;
- c indien voor gebouwen op kappenkaart geen aanduidingen als bedoeld onder b zijn aangegeven, geldt voor die gebouwen dat zij uitsluitend met een schilddak, een afgeplat schilddak, een zadeldak, of een mansardedak en de daarvan afgeleide kapvormen mogen worden afgedekt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking goothoogte en kapvorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a het bepaalde in artikel 7.2.2 onder b ten behoeve van het veranderen van de kapvorm in een kapvorm zoals aangegeven in artikel 7.2.2 onder c, met dien verstande dat de nokrichting niet veranderd mag worden;
- b het bepaalde in artikel 7.2.2 onder c voor het gedeeltelijk plat afdekken van gebouwen voor zover dit niet van de openbare weg waaraan is gebouwd zichtbaar is en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt voor een gebouw waarvoor reeds een afwijking als bedoeld onder a is verleend.

7.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend mits de stedenbouwkundige waarden van het plangebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Bij de beoordeling van aanvragen voor het verlenen van afwijkingen en vergunningen dient advies bij de monumentencommissie ingewonnen te worden.

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

7.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden, de volgende andere-werken, uit te voeren:

- a het wijzigen van verhardingen;
- b het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 20 m² op gronden met de bestemming.

7.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden te slopen.

7.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist voor:

- a het slopen ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke bouwvergunning.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 5) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen

Met uitzondering van een uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanwijzing - 1' mogen gebouwen niet worden gebouwd.

8.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

8.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

8.4.3 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

8.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering, afstanden en bebouwingspercentage

10.1.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.1.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.1.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Ondergronds bouwen

10.2.1 Bouwregels

Bestaande ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan.

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 voor de realisatie van nieuwe ondergrondse bouwwerken, met dien verstande dat:

- a het bepaalde in deze regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, op overeenkomstige wijze van toepassing is op ondergronds bouwen;
- b de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c vooraf een advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder;
- d een archeologisch rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de omgevingsvergunning van toepassing is, zijn vastgesteld.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- 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 een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 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 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

12.2 *Voorwaarde*

Afwijking als bedoeld in artikel 12.1 is slechts toegestaan, 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.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na de 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.

14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sluisstraat 1 en 1a Muiden'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

Bijlage 1: Geveltekening

Bijlage 2: Kappenkaart