

**Nieuwe Zandweg 11**

## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 4         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3          | Maatschappelijk                 | 9         |
| Artikel 4          | Tuin                            | 10        |
| Artikel 5          | Water                           | 11        |
| Artikel 6          | Wonen                           | 12        |
| Artikel 7          | Waarde - Archeologie 1          | 14        |
| Artikel 8          | Waarde - Archeologie 2          | 16        |
| Artikel 9          | Waarde - Cultuurhistorie        | 18        |
| Artikel 10         | Waterstaat - Waterkering        | 20        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>21</b> |
| Artikel 11         | Anti-dubbeltelregel             | 21        |
| Artikel 12         | Algemene bouwregels             | 22        |
| Artikel 13         | Algemene gebruiksregels         | 23        |
| Artikel 14         | Algemene afwijkingsregels       | 24        |
| Artikel 15         | Algemene wijzigingsregels       | 25        |
| Artikel 16         | Werking wettelijke regelingen   | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>27</b> |
| Artikel 17         | Overgangsrecht                  | 27        |
| Artikel 18         | Slotregel                       | 28        |

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan:**

het bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 11 van de gemeente Montfoort;

#### **1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg11-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### **1.3      verbeelding:**

de plankaart van het bestemmingsplan "Nieuwe Zandweg 11" bestaande uit de verbeelding(en) met nummer(s) NL.IMRO.0335.BPNieuweZandweg11-VA01;

#### **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      aan-huis-gebonden beroepen:**

- a. de uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen terrein;
- b. bedrijfsactiviteiten, voor zover die behoren tot categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfsactiviteiten, die niet voorkomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op omgeving hiermee gelijk kunnen worden gesteld;

#### **1.7      achtererf:**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

#### **1.8      antenne-installatie:**

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

#### **1.9      archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt en aan de KNA eisen voldoet;

#### **1.10      bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.11      bed en breakfast:**

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

**1.12 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 Bevi-inrichting:**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.16 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.17 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;

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 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;

**1.24 consumentenvuurwerk:**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

**1.25 dakkapel:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.26 detailhandel:**

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

**1.27 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;

**1.28 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.31 horecabedrijf:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

**1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.33 kunstwerk:**

bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;

**1.34 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.35 opstelplaatsen:**

parkeervoorzieningen ten behoeve van de op naastgelegen gronden gelegen woning;

**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 Staat van bedrijfsactiviteiten:**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uit maakt;

**1.38 voorgevel:**

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

**1.39 voorgevelrooilijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

**1.40 Wgh-inrichting:**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

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

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **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 scheidsmuren.

### **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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      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.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Maatschappelijk**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats, een begraafplaats;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen en water.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

Op of in de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

##### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m<sup>1</sup>.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' de bescherming en instandhouding van een monumentale boom;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage', garages;
- d. opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden;
- e. water.

### **4.2      Bouwregels**

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

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van carports;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m<sup>1</sup>;
- f. de bouwhoogte van overigebouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor de bouw van een entree of erker, mits:

- a. de diepte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan 1,5 m<sup>1</sup>;
- b. de breedte van de aan- of uitbouw aan de voorgevel niet meer bedraagt dan 80% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
- c. de goot- en bouwhoogte van de aan- of uitbouw bedraagt niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van ten hoogste 4 m<sup>1</sup> boven peil;
- d. de oppervlakte van de aan- of uitbouw bedraagt ten hoogste 6 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 5      Water**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, bruggen, duikers en het verkeer te water en bijbehorend groen.

### **5.2      Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen (W)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

#### 6.2.2 Dakkapellen

Dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde van een hoofdgebouw zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
- b. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,75 m<sup>1</sup>, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
- c. de onderzijde zich meer dan 0,5 m<sup>1</sup> en minder dan 1 m<sup>1</sup> boven de dakvoet bevindt;
- d. de bovenzijde zich meer dan 0,5 m<sup>1</sup> onder de daknok bevindt;
- e. de zijkanten zich meer dan 0,5 m<sup>1</sup> van de zijkanten van het dakvlak bevinden.

#### 6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
  1. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m<sup>2</sup>;
  2. 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 250 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup>;
  3. 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk aan 1.000 m<sup>2</sup>;
  4. 125 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat een bouwperceel tot ten hoogste 60% mag worden bebouwd;

- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen van gestapelde woningen bedraagt per woning ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- c. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup> of de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m<sup>1</sup>.

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>.

#### 6.2.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 6.2.3sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen voor mindervaliden tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 60%;
- b. een ontheffing als bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek

van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- b. het is verboden het dak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken als terras dan wel het dak toegankelijk te maken.

### **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *6.4.1 Afwijken aan-huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 6.3 sub a voor het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de woning en bij deze woning behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting veroorzaken;
- b. het aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu veroorzaken;
- c. geen detailhandel is toegestaan, tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. er mogen geen reclameborden groter dan 0,2 m<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst.

#### *6.4.2 Afwijken ten behoeve van dakterrassen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 6.3 sub b voor het realiseren van een dakterras of het toegankelijk maken van het dak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de privacy op de naburige percelen tot gevolg heeft.

## **Artikel 7      Waarde - Archeologie 1**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

### **7.2      Bouwregels**

Op de gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 1' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 7.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  3. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

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

#### **7.3.1      Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **7.3.2      Uitzondering**

Het verbod van 7.3.1 onder a is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 7.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- d. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

#### 7.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in 7.3.1 onder a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleide van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

#### 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk 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 8      Waarde - Archeologie 2**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

### **8.2      Bouwregels**

Op de gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 2' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 8.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  3. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

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

#### **8.3.1      Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **8.3.2      Uitzondering**

Het verbod van 8.3.1 onder a is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- e. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

#### **8.3.3 Voorwaarden**

De werken en werkzaamheden, zoals in 8.3.1 onder a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleide van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

#### **8.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk 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 9      Waarde - Cultuurhistorie**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet.

### **9.2      Bouwregels**

Voor het bouwen geldt dat er uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig met c.q. aansluitend op, aan de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.3      Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden naast de in de betreffende artikelen tevens nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgaan tot het stellen van nadere eisen wordt de Monumentencommissie gehoord.

### **9.4      Afwijken van de bouwregels**

#### **9.4.1    Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **9.4.2    Voorwaarden**

Omgevingsvergunning wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- b. voordat ontheffing wordt verleend wordt de gemeentelijke Monumentencommissie om advies gevraagd.

### **9.5      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.5.1    Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen – niet zijnde bouwwerken – te wijzigen.

#### 9.5.2 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

#### 9.5.3 *Voorwaarden*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 9.5.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde dorpsgezicht;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

## **Artikel 10 Waterstaat - Waterkering**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

### **10.2 Bouwregels**

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 10.2, onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 11     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 12 Algemene bouwregels**

### **12.1 Toegestane overschrijdingbouwgrenzen**

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

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

### **12.2 Ondergronds bouwen**

Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan.

### **12.3 Voldoende parkeergelegenheid**

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, 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.

## **Artikel 13    Algemene gebruiksregels**

### **13.1    Algemene gebruiksregels**

Het is verboden de in de artikel 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

### **13.2    Afwijking**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 14    Algemene afwijkingsregels**

### **14.1    Afwijking van maten en overschrijding van bouwgrenzen**

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

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

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

### **14.2    Afwijken ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 voor de bouw van een kelder of een garage, met dien verstande dat op (delen van) ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak deze uitsluitend mogen worden gebouwd voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegestane maximumoppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

## **Artikel 15    Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag kan 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.

## **Artikel 16    Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 17 Overgangsrecht**

#### **17.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

#### **17.2 Overgangsrecht gebruik**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 dit lid onder a, na het tijdstip van 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;
- 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 18    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 11.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Montfoort op .....