bestemmingsplan

Tabakshof 1-5 in Montfoort

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.BPTabakshof-VG01*
Datum:	*27 oktober 2022*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. H. van Arendonk | Dhr. R. van den Heuvel*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190022*
Opdrachtgever:	*IJsselzicht Invest BV*

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 8
2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Tuin 9
Artikel 4 Wonen 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 13
3 Algemene regels 16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 7 Algemene bouwregels 16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 16
Artikel 9 Parkeren 17
4 Overgangs- en slotregels 18
Artikel 10 Overgangsrecht 18
Artikel 11 Slotregel 18

Bijlage bij regels 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage bij regels 2. Geluidbelasting wegverkeers (Tabakshof afschermende voorzieningen) 14-07-2022

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Tabakshof 1-5 in Montfoort van de Gemeente Montfoort;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0335.BPTabakshof-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanbouw/uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt en eenzelfde gebruik kent als het hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning;

1.6 aan-huis-gebonden beroep en -bedrijf:

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 ambachtelijk bedrijf:

1. een (producerend en/of verzorgend) bedrijf voor de uitoefening van ambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door hetgeen hierna is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaatsheeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
    a. het productieproces wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
    b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw;

1.12 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verhuren, 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;

1.19 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken). Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.20 gebouw:

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

1.21 hoofdgebouw:

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

1.22 horeca:

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

1.23 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en gebouwen voor telecommunicatie;

1.24 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij en een bloemenvenster, met uitzondering van een erker c.q. een uitgebouwd gedeelte van een gebouw (ter uitbreiding van het oppervlak);

1.25 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,5 meter beneden peil;

1.26 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.27 prostitutie:

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

1.28 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 voorgevelrooilijn:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.30 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en verhardingen;
b. toegangs- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

a. Op de voor Tuin bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten hoogste 2,0 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1,8 m;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde niet meer bedraagt dan 3,0 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 voor de bouw van een entree of erker, mits:

a. de diepte van de aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
b. de breedte van de aan- of uitbouw aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 80% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
c. de goot- en of nokhoogte van de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 m gemeten boven peil;
d. oppervlakte maximaal 6 m^2 mag bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen
b. aan huis gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tot een oppervlakte van 50 m²;
c. parkeervoorzieningen en ontsluitingspaden;
d. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, met daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

a. hoofdgebouwen dienen uitsluitend gebouwd te worden ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
b. het maximaal aantal woningen bedraagt 8;
c. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

4.2.3 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

a. bij meerdere dakkapellen op één dakvlak of op meerdere aaneengesloten dakvlakken zijn de dakkapellen gelegen op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar;
b. op het voordakvlak en het zijdakvlak geldt dat:
    1. de zijkanten van een dakkapel zijn meer dan 0,50 m uit het hart van de woningscheidende bouwmuur of vanaf de buitenzijde van de zijgevel gelegen;
    2. de bovenzijde van een dakkapel is meer dan 1 m onder de daknok gelegen;
    3. de hoogte van een dakkapel is maximaal 2,5 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
    4. de breedte van een dakkapel maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak gemeten tussen het hart van de woningscheidende bouwmuren of buitenzijde van de gevels is.

4.2.4 Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen binnen en buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen 50 m²;
b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,0 m, met dien verstande dat de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m mag bedragen;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,0 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,0 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1,8 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

a. voor nevenfuncties gelden de volgende regels:
    1. aan-huis-gebonden beroep: in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:
        i. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning of het bijgebouw ten behoeve van de activiteiten mag worden gebruikt;
        ii. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
        iii. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
        iv. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
        v. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;
    2. buitenopslag is in geen geval toegestaan;
b. het is niet toegestaan het dak van aan-, uit- en bijgebouwen te gebruiken als terras dan wel het dak toegankelijk te maken.

4.3.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

aan-huis-gebonden beroep: in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning of het bijgebouw ten behoeve van de activiteiten mag worden gebruikt;
b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
d. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;
f. buitenopslag is in geen geval toegestaan.

4.3.2 Strijdig gebruik

Als een gebruik strijdig met de bestemming wordt bedoeld:

a. seksinrichtingen, escortbureau, sekswinkel dan wel prostitutiebedrijven;
b. horeca-activiteiten;
c. detailhandel.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden en bouwwerken conform artikel 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan wanneer verdiepinghoge afschermende voorzieningen, zoals aangegeven in bijlage 2 tekening 2-4 van het akoestisch onderzoek wegverkeer (zie bijlagen bij de regels bijlage 2), worden aangebracht en in stand worden gehouden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie 3' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 200 m^2;
c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld onder a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).
d. Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld onder a te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 30 cm;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m^2;
e. die niet dieper reiken dan 50 cm beneden peil;
f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
b. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);

3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

5.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

5.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 sub a te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
    1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1,0 m bedraagt.
b. De bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
    1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    2. balkons en luifels, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

a. Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels omgevingsvergunning ter afwijking kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van:
    1. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als verbeeld dan wel omschreven in de regels, mits:
        i. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10 %;
        ii. bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
        iii. het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door eerder verleende omgevingsvergunningen.
    2. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 9 Parkeren

9.1 Parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk al dan niet in combinatie met een gebruikswijziging, 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 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. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen op basis van het betreffende ruimtelijke plan, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik zoals aanwezig bij vaststelling van het plan;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden;
d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het 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, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.
e. De in lid a en c 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);
f. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
g. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
h. 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.

9.2 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.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik 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. dit lid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Tabakshof 1-5 in Montfoort'.