Bestemmingsplan

- Regels -

Knollemanshoek 8/8a, Montfoort

Gemeente Montfoort

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Knollemanshoek 8/8a, Montfoort

Gemeente Montfoort

IDN-nummer: NL.IMRO.0335.BP80618-VA01

Status: vastgesteld

Datum: Maart 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	16
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 14	Overgangsrecht bouwwerken	25
Artikel 15	Overgangsrecht gebruik	26
Artikel 16	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het bestemmingsplan Knollemanshoek 8/8a, Montfoort met identificatienummer NL.IMRO.0335.BP80618- van de gemeente Montfoort.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aan huis gebonden beroep

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.

1.5 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 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

het in het bestemmingsplan aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemmingsvlak, bouwperceel of bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd.

1.9 bed&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.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw

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

1.13 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.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

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

1.18 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.

1.19 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.20 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.

1.21 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.22 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.

1.23 gebouw

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

1.24 huishouden

Eén of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid en gericht op duurzaam samen zijn en daarbij een economisch-consumptieve eenheid vormen.

1.25 mantelzorg

Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.26 nevenfunctie

functie welke ondergeschikt is aan een hoofdfunctie, uit de hoofdfunctie dient minimaal 50% van de bedrijfsinkomsten te worden gegenereerd.

1.27 ontsluitingsweg

een weg die uitsluitend dient om toegang te geven tot percelen en niet is ontworpen voor doorgaand verkeer.

1.28 paden

voet- en fietspaden.

1.29 peil

Voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.30 voorgevel

naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.31 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw op een perceel loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.32 wonen

Het verblijven van een huishouden in een woning.

1.33 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 afstanden onderling

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erf scheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.7 oppervlakte van een overkapping

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

3.2 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden om op gronden met de bestemming 'Groen' bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen;
b. Als erfafscheiding tussen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' mag uitsluitend een inheemse haag van maximaal 1 meter hoog ten opzichte van het maaiveld worden gerealiseerd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin en erven;
b. toegangspaden;
c. ontsluitingswegen;
d. bij deze bestemming behorende groen, water en verhardingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m en dat gelet op het bepaalde in artikel 3.2 onder b geen gebouwde erf- of terreinafscheiding is toegestaan tussen de bestemming 'Tuin' en de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen';
b. de bouwhoogte van antennes niet meer bedraagt dan 5 m;
c. de bouwhoogte van overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 1,5 m;
b. de breedte van de entree of erker aan de voorgevel niet meer bedraagt dan 80% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
c. de goot- en of bouwhoogte van de entree of erker niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 m gemeten boven peil;
d. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. fiets- en voetpaden;

5.2 Bouwregels

Op de voor Verkeer bestemde gronden mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair en straatverlichting, uitgezonderd motorbrandstofverkooppunten welke niet zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 6 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. parkeervoorzieningen;
c. ontsluitingspaden en -wegen;
d. tuinen en erven;

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, met daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtname van de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
b. bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak gebouwd worden;
c. de goothoogte van een woning mag ten hoogste 6 m
d. de bouwhoogte van een woning mag ten hoogste 9 m bedragen;
e. het bouwvolume mag maximaal 750 m3 per woning bedragen;
f. dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde van een woning zijn toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
    2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
    3. de onderzijde zich meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet bevindt;
    4. de bovenzijde zich meer dan 0,5 m onder de daknok bevindt;
    5. de zijkanten zich meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak bevinden;
    6. de gezamenlijk breedte van de dakkapellen niet meer dan 50% van het dakvlak aan de voorzijde beslaat.
g. het gezamenlijk grondoppervlak van de bij een woning behorende bijgebouwen, uit- en aanbouwen mag ten hoogste 100 m2 bedragen, met dien verstande van de bij een woning behorende onbebouwde gronden ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
h. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
i. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogte 5 m bedragen;
j. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen; de bouwhoogte mag ten hoogste 6 m bedragen;
k. de afstand van de gebouwen tot de erfafscheiding dient ten minste 3 m te bedragen;
l. de bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
m. ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
    1. gebouwde erfafscheidingen zijn tussen de in dit bestemmingsplan genoemde bestemmingen 'wonen' en 'groen' niet toegestaan. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op overige locaties bedraagt ten hoogste 2 m , met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
    2. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 5 m;
    3. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m;
    4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, met het oog op een goede ruimtelijke en milieutechnische inpassing, bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van nieuw te bouwen woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde 6.2 onder g voor een hoger bebouwingspercentage, indien zulks, mede gezien de bestaande situatie, wenselijk is en indien de landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast;
b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 6.2 onder k voor het bouwen op geringere afstand van, dan wel op de erfafscheiding, indien zulks, mede gezien de bestaande situatie, wenselijk is en geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden ten behoeve van de in de bestemming 'Wonen' genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan deze ingebruikname:

a. het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1van de regels, is uitgevoerd. De erfbeplanting wordt in stand gehouden,
b. de bestaande bedrijfsbebouwing en verharding is verwijderd.

6.5.2 Aan huis gebonden beroep

a. in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. 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;
    2. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
    3. 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;
    4. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
    5. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;
b. voor de nevenfunctie is buitenopslag in geen geval toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie 3 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;
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 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).
c. het bepaalde in dit lid 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 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende 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, saneren, onderzuigen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
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 van diepgewortelde beplanting, bos of boomgaard;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

7.3.2 Uitzondering op aanlegverbod

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

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
f. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
g. die niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in 7.3.1 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:

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).

7.4 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.

7.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.2.b en 6..3.3 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

7.6 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.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, de waterbeheersing en waterlopen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterstaatsdoeleinden secundaire waterkering (dubbelbestemming) samenvallen.

8.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in lid 8.1 genoemde bestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden. Bouwen binnen de kernzone van de waterkering is niet toegestaan, tenzij het vervangen, vernieuwen en/of veranderen van bestaande bebouwing betreft waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 10 m²;
b. het meer dan 0,5 m ophogen af afgraven van gronden, het egaliseren van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende installaties of apparatuur;
d. het dempen of verleggen van waterlopen

8.3.2 Adviesprocedure omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 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 Ondergronds bouwen

10.1.1 Bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan.

10.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 10.1.1 voor een kelder of een garage dan wel het onderheien van een tuin, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Wonen'. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid 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. Bij het berekenen van de inhoud van de woning wordt het ondergrondse gedeelte niet meegerekend.

10.2 Parkeren

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in 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:
   Personenauto:
   - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
   - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemene gebruiksbepaling

Het is niet toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

11.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. wonen in een bijgebouw;
b. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor de realisatie van propaantanks;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een smartshop en /of growshop.
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad' mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan is aangeduid met de aanduiding 'hoogte (m)'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten

Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels omgevingsvergunning ter afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:

a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als verbeeld dan wel omschreven in de regels, mits:
   1. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%;
   2. bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
   3. het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door eerder verleende omgevingsvergunningen;
b. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

Artikel 15 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het eerste lid 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Knollemanshoek 8/8a, Montfoort'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl