bestemmingsplan

Dorpstraat 9, Linschoten

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.BPDorpstraat9-VG01*
Datum:	*19 februari 2024*
Kenmerk Buro SRO:	*SR230203*
Opdrachtgever:	*Fam. de Ruijter de Wildt - van Waegeningh*

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Tuin 10
Artikel 4 Wonen 11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 16
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 19
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 21
3 Algemene regels 22
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 10 Algemene bouwregels 22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 12 Parkeren 23
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 24
4 Overgangs- en slotregels 25
Artikel 14 Overgangsrecht 25
Artikel 15 Slotregel 25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dorpstraat 9, Linschoten met identificatienummer NL.IMRO.0335.BPDorpstraat9-VG01 van de Gemeente Montfoort;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 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;

1.5 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 bedrijf:

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

1.9 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

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:

de 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 bouwwijze:

de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel dit kan zijn:

a. vrijstaand: een hoofdgebouw dat geheel vrijstaat ten opzichte van andere bebouwing;

b. twee-aaneengebouwd: een hoofdgebouw die deel uitmaakt van een blok van maximaal twee-aaneengebouwde woningen;
c. aaneengebouwd: minimaal 3 hoofdgebouwen aaneen;

1.20 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;

1.21 erf- of terreinafscheiding:

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur, een (tuin)hek of een rasterwerk waarlangs beplanting groeit; een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat;

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 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;

1.25 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;

1.26 nutsvoorziening:

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 woning:

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

1.30 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden onderling:

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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 oppervlakte van een overkapping:

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

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. toegangspaden;
c. opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden;
d. bij deze bestemming behorend groen, water en verhardingen.

3.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van carports;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 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 bouwhoogte van de entree of erker niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, tot een maximum van 4 m;
d. de oppervlakte van de entree of erker maximaal 6 m^2 bedraagt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' 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.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 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, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
c. de onderzijde zich meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet bevindt;
d. de bovenzijde zich meer dan 0,5 m onder de daknok bevindt;
e. de zijkanten zich meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak bevinden.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
    1. 60 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m²;
    2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 250 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
    3. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    4. 125 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m²;

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

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
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 óf de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m, óf de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1m;

b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 4.2.3 sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen voor mindervaliden tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m² mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 60%;
b. een ontheffing als bedoeld in sub b 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels
4.4.1 Algemeen

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 m²;
b. het is verboden het dak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken als terras dan wel het dak toegankelijk te maken.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien de gronden binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage (zie bijlagen bij de regels, bijlage 2) toegevoegde tekening ontwerp voortuin.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels
4.5.1 Afwijken aan-huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.4.1 sub a voor het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste 50 m² 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 m² bij of aan de woning worden geplaatst.

4.5.2 Afwijken ten behoeve van dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.4.1 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 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 2' 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 2' 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:
h. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
i. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

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 2' 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 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 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, dat niet mer plichtig is.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 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.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 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 6.3 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 de oppervlakte van een bouwwerk dat m.e.r.-plichtig is;
e. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
f. 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.

6.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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 6.4.1 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).

6.4.4 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.

6.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 sub a te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 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.

7.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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.

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

7.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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.

7.5.2 Uitzondering aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7.5.1 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.

7.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.5.1 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 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.2 sub c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, en entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking van maten en overschrijding van bouwgrenzen

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.

11.2 Ondergronds bouwen

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 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 12 Parkeren

12.1 Parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2020, 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 onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
    1. personenauto:
        i. Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
        ii. Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
    2. gehandicaptenparkeerplaats:
        i. Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 3,5 m;
        ii. 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 onder 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.

12.2 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 in 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.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

13.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 drie meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste tien procent worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Dorpstraat 9, Linschoten'.