

Heeswijk 109A, Montfoort

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Tuin	9
Artikel 4 Wonen	10
Artikel 5 Leiding - Gas	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	15
Artikel 7 Waarde - Ecologie	17
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 10 Algemene bouwregels	21
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26
Bijlage bij de regels	27
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Heeswijk 109A, Montfoort met identificatienummer NL.IMRO.0335.BPheeswijk109A-ON01 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 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, ambachtelijk, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.7 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.9 archeologisch (rijks)monument

Van rijkswege, op basis van de Monumentenwet 1988 beschermde plaats in het landschap die waardevol is vanwege de aanwezige sporen uit het verleden.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.12 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.

1.13 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 bestaande bebouwing

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bijgebouw

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

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 huishouden

Een of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.31 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en gebouwen voor telecommunicatie.

1.32 overkapping

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

1.33 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.

1.34 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.35 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

1.36 regeling voor parkeren en laden en lossen

Een regeling in een ruimtelijk plan waarbij de parkeervoorzieningen specifiek zijn vastgelegd door middel van:

- a. specifieke parkeernormen; of
- b. het minimum of maximum aantal parkeervoorzieningen.

1.37 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.

1.38 voorgevel

De naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.

1.39 voorgevellijn

Een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding middels de figuur gevellijn aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen.

1.40 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning conform de onderhavige begripsbepaling.

1.41 woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een overkapping

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en erven;
- b. toegangspaden;
- c. opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de toegangspaden;
- d. bij deze bestemming behorende groen, water en verhardingen.

3.2 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;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van een entree of erker, mits:

- a. de diepte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- 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;
- e. door het bouwen van de entree of erker de inhoud van de woning niet groter wordt dan 800 m³.

Artikel 4 Wonen

4.1 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 en ontsluitingspaden;
- c. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woning mag ten hoogste 800 m³ bedragen; bij het berekenen van de inhoud van een woning worden ondergrondse bouwwerken niet meegeteld;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' mag de gevel geen te openen delen (deuren en te openen ramen) bevatten, met dien verstande dat de gevelwering van de (dove) zuidgevel ten minste 29 dB dient te zijn en de geluidwering van de (dove) oostgevel ten minste 27 dB dient te zijn. Voor de overige gevels moet de geluidwering 20 dB zijn.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de minimale afstand 1 m bedraagt achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen mag per woning niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande van de bij een woning behorende onbebouwde gronden ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de afstand van de gebouwen tot de erfafscheiding dient ten minste 3 m te bedragen;
- g. 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.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d en e tot een goothoogte van ten hoogste 5.5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 9 m.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder b voor de bouw van een aan de woning aangebouwde kantoor- of praktijkruimte voor beoefenaren van aan huis gebonden beroepen, waarvan het oppervlak ten hoogste 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat:
1. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en kantoor- of praktijkruimte ten hoogste 75 m² bedraagt;
 2. de kantoor- of praktijkruimte wordt opgericht achter de voorgevellijn van de woning;
 3. de goothoogte van de kantoor- of praktijkruimte ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
 4. van de bij een woning behorende onbebouwde gronden ten hoogste 50% mag worden bebouwd.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder f voor het bouwen op geringe 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verbod

Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en daaraan ondergeschikt 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 geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel en/of horeca mogen betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de in 'Wonen' genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan deze ingebruikname het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels, is uitgevoerd. De erfbeplanting wordt in stand gehouden.

4.4.4 Kantoor

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' ten behoeve van kantoorfunctie is uitsluitend toegestaan wanneer de kantoorfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

bestemmingsplan Heeswijk 109A, Montfoort

- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
- d. er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid;
- e. geen detailhandel plaatsvindt;
- f. de beroepsuitoefening geschiedt door degene die ter plaatse woonachtig is.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van gasleidingen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming 'Leiding - Gas' samenvallen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gasleiding worden gebouwd.

5.2.2 Overige bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf advies is gewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

- a. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. er vooraf schriftelijk advies wordt aangevraagd bij de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

5.4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
- i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

5.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 is slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de watervoorziening ontstaat of kan ontstaan.

5.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt door het bevoegd gezag vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming '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.

6.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 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, met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.2.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 omgevingsvergunning als bedoeld in 6.2.3 sub a kan het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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, onderzoeken, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ophogen van de bodem hoger dan 50 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 fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 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 6.2.3 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 m²;
- 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.

6.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

- a. De vergunning als bedoeld in 6.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 6.3.1 sub a kan het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

6.3.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij het door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige.

6.3.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.2.3 sub a en 6.3.1 sub a te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.

Artikel 7 Waarde - Ecologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming (en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbingszone;
- b. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurlijke waarden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water, paden en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, ingevolge dit plan toegestane bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de ecologische verbingszone en de ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurwaarden dit toestaan.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, indien de ecologische waarde direct aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de landschappelijke, ecologische en natuurlijke kwaliteit ter plaatse;
- c. ter waarborging van de milieukwaliteit;

met dien verstande dat:

- d. de beperking van de inhoud/hoogte van een bouwwerk maximaal 15% bedraagt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt;
- b. de nieuwvestiging van agrarische functies of teelten die voor de bedrijfsvoering (al dan niet deels) afhankelijk zijn van het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen als bedoeld onder a;

alsmede het gebruiken en laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die:

- c. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschappelijke waarden aantast of negatief kan beïnvloeden.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het scheuren of frezen van grasland;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het vellen of rooien van houtgewassen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, dammen, kaden, dijken en taluds;
- h. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als genoemd in 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de landschappelijke en natuurwaarden van de in 7.1 bedoelde gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, met dien verstande dat;
 1. de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
 2. het dempen van sloten er niet toe leidt dat kavels ontstaan met een breedte van meer dan 75 m;
 3. het aanbrengen van de onder 7.5.1 sub h genoemde leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur - gelet op de waarde van het natuurgebied - van geringe betekenis moet worden geacht;
 4. bij het scheuren of frezen van grasland een afstand van 1 m uit de slootkant wordt aangehouden.

7.5.3 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige.

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

8.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken 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 verharderen 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 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning 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 Ondergeschikte bouwdelen

- a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons en entreeportalen, zonnecollectoren, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
 - 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.2 Ondergronds bouwen

10.2.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. maximale en minimale bouwhoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven, 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.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regeling

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

13.2 Parkeren

13.2.1 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 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. De in lid a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
 1. Personenauto:
 - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
 - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
 2. Gehandicaptenparkeerplaats:
 - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 3,5 m;
 - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,5 m (7,5 m bij 2,5 m als achter wordt in- en uitgestapt).
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden.

13.2.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 14.1 sub 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

- 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 lid 14.2 sub 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 lid 14.2 sub a, 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. Lid 14.2 sub 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 Heeswijk 109A, Montfoort.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Landschappelijk inrichtingsplan

Heeswijk 109A te Montfoort

Arco Architecten d.d. 14-04-2023



