bestemmingsplan

De Bleek fase 1, Montfoort

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01*
Datum:	*1 november 2023*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. R. van den Heuvel | Dhr. J. van Nuland*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210585*
Opdrachtgever:	*BPD Ontwikkeling / Bunnik projekten*

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

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Verkeer 11
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 12
Artikel 6 Water 13
Artikel 7 Woongebied 14
Artikel 8 Leiding - Water 19
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3 20
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 4 22
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 5 24

3 Algemene regels 26

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 13 Algemene bouwregels 26
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 16 Parkeren 27

4 Overgangs- en slotregels 29

Artikel 17 Overgangsrecht 29
Artikel 18 Slotregel 29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Bleek fase 1, Montfoort van de Gemeente Montfoort;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0335.BPDeBleekfase1-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanbouw/uitbouw:

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

1.6 aan-huis-gebonden beroep en -bedrijf:

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

1.7 ambachtelijk bedrijf:

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

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische resten door een gecertificeerde instantie werkend conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Dit onderzoek kan bestaan uit bureauonderzoek, booronderzoek, begeleiden, proefsleuvenonderzoek, opgravingen of een combinatie daarvan;

1.9 archeologisch verwaching:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten in dat gebied;

1.10 archeologisch waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische resten;

1.11 bebouwing:

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

1.12 begeleiden:

het begeleiden van bodemverstorende ingrepen door een archeoloog die de aanwezige archeologische resten documenteert en verzamelt conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bijgebouw:

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 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;

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 gecertificeerde instantie:

instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in art. 5.1 van de Erfgoedwet;

1.27 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;

1.28 horeca:

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

1.29 nutsvoorziening:

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

1.30 ondergeschikt bouwdeel:

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

1.31 ondergronds bouwwerk:

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

1.32 opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats door een gecertificeerde instantie met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen;

1.33 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;

1.34 programma van eisen:

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving staan geformuleerd. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

1.35 prostitutie:

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

1.36 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;

1.37 oorspronkelijke uitbreiding van het hoofdgebouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw met een bijbehorend bouwwerk welke in éénzelfde bouwstroom met het hoofdgebouw is gerealiseerd;

1.38 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;

1.39 woning:

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

1.40 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst; roerende zaken die kennelijk niet zijn bedoeld voor permanente bewoning (zoals toercaravans) zijn hier niet onder begrepen.

1.41 woonwagenstandplaats:

een perceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 afstanden onderling:

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

2.6 oppervlakte van een overkapping:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. ontsluitingswegen;
d. (ontsluitings)paden;
e. fiets- en voetpaden;
f. in- en uitritten voor woningen;
g. voorzieningen voor waterberging;
h. water;
i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3,5 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes, parkeer-, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen en van abri's niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen niet meer bedraagt dan 15 m2;
c. de oppervlakte van abri's niet meer bedraagt dan 10 m2;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 15 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden, langzaamverkeersroutes, water, bruggen en parkeer- , groen(bermen)-, nutsvoorzieningen speelvoorzieningen en laadpalen alsmede voor ondergeschikte bouwdelen ten dienste van de bestemming Wonen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' omgeving bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend abri's en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval straatmeubilair, uitgezonderd motorbrandstofverkooppunten welke niet zijn toegestaan, bruggen en duikers zijn begrepen, worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van abri's niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de oppervlakte van abri's niet meer bedraagt dan 10 m2;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 8 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdwatergangen, waterberging, taluds, groenvoorzieningen, oevers, bruggen t.b.v. verkeersontsluitingen en oeververbindingen met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals duikers, bruggen en oeververbindingen.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, waarbij maximaal 210 woningen waarvan maximaal 4 woonwagens zijn toegestaan;
b. overige (ontsluitings-)wegen en paden;
c. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. bijbehorende bouwwerken;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. wegen, straten en paden;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. het totaal aantal nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 206 woningen, met in achtname met het bepaalde in artikel 7.2.1 sub a;
b. indien aangeduid op de verbeelding met 'maximum aantal wooneenheden' mag het totaal aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan aangeduid;
c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - standplaats woonwagen zijn maximaal 4 woonwagens toegestaan.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, waarbij latere uitbreiding van het hoofdgebouw dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.3;
b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor rijwoningen;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor gestapelde woningen;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'standplaats woonwagen', voor standplaatsen voor maximaal 4 woonwagens;
c. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
d. het aantal woongebouwen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangeduid, dit met in achtname van het bepaalde in artikel 13.1;
e. de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

bouwwijze	*max. diepte*
rij	12 m
twee-aan-een	15 m
vrijstaand	15 m

f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 1,5 meter;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen, beneden-bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 2 meter.
g. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt, ten behoeve van het maken van een voortuin, minimaal 1 meter;
h. hoofdgebouwen mogen enkel worden gerealiseerd als wordt voldaan aan de voorwaarden die in het bij dit bestemmingsplan horend besluit hogere waarden zijn gesteld.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Voor bijbehorende bouwwerken bij woningen, niet zijnde woonwagens, gelden de volgende bepalingen:
    1. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
        i. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
        ii. bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
        iii. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
    2. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd ;
    3. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde:
        i. in artikel 7.2.3 sub a onder 2 voor het bouwen van bijhorende bouwwerken tot gelijk aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
        ii. in artikel 7.2.3 sub a onder 2 voor het bouwen van bijhorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

4. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 4 m, gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze groter is;
5. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt;
6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
7. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder artikel 7.2.3 sub a onder 6 onder voorwaarde dat:
    i. bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte van maximaal 5 meter wordt toegestaan waarbij een twee schuinen dakvlakken worden toegepast en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
8. in aanvulling op het gestelde in artikel 7.2.3 sub a onder 8 geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 1 m tussen het bijbehorende bouwwerk en enig ander gebouw op hetzelfde erf;

b. voor erkers bij woningen gelden de volgende bepalingen:
    1. de overschrijding ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
    3. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
c. voor ingangspartijen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
    1. de overschrijding ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
    3. de breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand tot 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand van 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
e. de bouwhoogte voor een toegangshek t.p.v. een oprit bedraagt ten hoogste 2 meter;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van warmtepompen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

7.2.5 Woonwagens

a. Voor woonwagens gelden de navolgende bepalingen:
    1. per woonwagenstandplaats mag maximaal 1 woonwagen worden geplaatst;
    2. de bouwhoogte van de woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
    3. het maximale oppervlak per woonwagen mag niet meer bedragen 75 m^2.
    4. bijbehorende bouwwerken bij woonwagens mogen in oppervlak maximaal 12 m^2 bedragen
    5. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het nagestreefde straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

a. de situering van hoofdgebouwen;
b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
c. de diepte van hoofdgebouwen;
d. de situering van gestapelde bebouwing binnen het deelgebied;
e. de situering van bijbehorende bouwwerken;
f. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

waarbij deze eisen in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan zoals deze onderdeel uitmaakt van de planregels.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken van de maximale bouwdiepte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub b ten einde een ruimere bouwdiepte toe te staan onder voorwaarde dat:

a. de maximale bouwdiepte na afwijking niet meer mag bedragen dan 17 meter;
b. de maximale bouwdiepte uitsluitend bij de initiële bouw overschreden mag worden;
c. de ruimere bouwdiepte stedenbouwkundig inpasbaar is;
d. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
e. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

7.4.2 Afwijken van de maximale goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub c ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

a. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 8 meter;
b. de ruimere goothoogte stedenbouwkundig inpasbaar
c. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
d. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

7.4.3 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrens of openbare weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub f ten einde hoofdgebouwen op een kortere afstand tot de erfgrens of de openbare weg te realiseren onder voorwaarde dat:

a. deze kortere afstand stedenbouwkundig inpasbaar is ;
b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Het bouwen van woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1 binnen een straal van 15 meter van het bedrijf aan de Beneden Kerkweg 1b is niet eerder mogelijk dan dat voorzien wordt in een geluidwerende voorziening zoals beschreven in het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen als bijlage 2, bij de toelichting is gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming 'Leiding - Water' samenvallen.

8.2 Bouwregels

Binnen de aangeduide veiligheidszone mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 8.2 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. er geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen als bedoeld in artikel 8.1;
b. er vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder.

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

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanleg werken de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in artikel 8.1:
    1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
    2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
    4. diepploegen;
    5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
    6. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
    7. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
    8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
    9. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
b. Het onder a. vervatte verbod geldt niet voor:
    1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
    2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn 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.
d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt de beheerder gehoord.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3

9.1 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.

9.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie - 3 mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in artikel 9.1 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 artikel 9.1 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 aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde 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.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
9.3.1 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;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 9.2 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.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 9.3.1 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:

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

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 4 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.

10.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie - 4 mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in artikel 10.1 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 artikel 10.1 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 aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde 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 2.500 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 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 100 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 10.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd,

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 10.3.1 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:

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

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 5 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.

11.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie - 5 mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in artikel 11.1 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 artikel 11.1 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 aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde 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. niet M.E.R.-plichtig is.

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

11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 5 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 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 11.2 in acht is genomen;
b. niet onder een M.E.R.-plichtig project vallen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 11.3.1 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:
de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

a. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleide van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Aantal nieuw te bouwen woningen

Het nieuw aantal te bouwen woningen op grond van dit bestemmingsplan mag in totaal niet meer bedragen dan 210 woningen.

13.2 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m

a. Binnen de aangegeven aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' gelden nadere voorwaarden voor het bouwen en de aanleg of het uitvoeren van werken en werkzaamheden in verband met de mogelijke aantasting van belangrijke zichtlijnen en de vrije windvang van een historische molen;
b. Binnen de aangegeven aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' mogen nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen;
c. In afwijking van het bepaalde artikel 14.1 sub b is bestaande hogere bebouwing toegestaan, vervangende nieuwbouw, alsmede nieuwbouw, mits deze geen grotere maximale bouwhoogte heeft dan de maximale hoogte van het aansluitende bouwblok vermeerderd met 10%;
d. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 14.1 sub b ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken op voorwaarde, dat de molenbiotoop niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels omgevingsvergunning ter afwijking kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van:
    a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als verbeeld dan wel omschreven in de regels, mits:
        i. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10 %;
        ii. bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
        iii. het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door eerder verleende omgevingsvergunningen.
    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 16 Parkeren

16.1 Parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk al dan niet in combinatie met een gebruikswijziging, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Montfoort 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen op basis van het betreffende ruimtelijke plan, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik zoals aanwezig bij vaststelling van het plan;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden;
d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Nota Parkeernormen Montfoort 2015, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt gerekend wordt met de normen uit de nieuwe versie, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.
e. De in lid a en c bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
    1. Personenauto:
        - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 2,5 m;
        - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,0 m;
    2. Gehandicaptenparkeerplaats:
        - Haaks- en hoekparkeren: 5,0 m bij 3,5 m;
        - Langsparkeren: 6,0 m bij 2,5 m (7,5 m bij 2,5 m als achter wordt in- en uitgestapt);
f. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
    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;
    3. indien alternatieve mobiliteitsoplossingen of deelmobiliteit een lagere norm rechtvaardigen en deze lagere norm middels een verkeerskundig onderzoek gemotiveerd wordt.

16.2 Laad- en losruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan De Bleek fase 1, Montfoort'.