KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Molenbeek Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

REGELS

Bestemmingsplan

Molenbeek Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

VVE Molenbeek

KUBIEK Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0944.Molenbeek-VA01**
Projectnummer:	**Molenbeek Plasmolen**
Titel:	

Status	**Datum**
Concept:	01-06-2021
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	08-06-2021
Vastgesteld:	11-11-2021

Projectleider:	M. Keegstra
Auteur:	S. Drost

Inhoudsopgave

REGELS **4**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **8**

Artikel 3 Horeca 8
Artikel 4 Waarde - Archeologie 10
Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen 12

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **13**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 7 Algemene bouwregels 14
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 20
Artikel 12 Algemene procedureregels 21

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **22**

Artikel 13 Overgangsrecht 22
Artikel 14 Slotregel 23

REGELS

De regels van het bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0944.BPMOOKERPLASEO2016-VA03, vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar d.d. 9 juli 2020, zijn van toepassing, met dien verstande dat in artikel 10 ter plaatse van het plangebied op de verbeelding tevens woningen op de verdieping zijn toegestaan, middels de aanduiding 'wonen'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Molenbeek Plasmolen met indentificatienummer NL.IMRO.0944.Molenbeek-VA01 van de gemeente Mook en Middelaar.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.Molenbeek-VA01 met de bijbehorende regels en 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 Archeologische verwachting

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

1.6 Archeologische waarde

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

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bestaand

bestaand gebruik en bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dat krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen;

1.9 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 Bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1e herziening

het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0944.BPMOOKERPLASEO2016-VA03, vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar d.d. 9 juli 2020.

1.11 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 Bouwen

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

1.13 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

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

1.15 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 Bouwvlak

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

1.17 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 Gebouw

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

1.19 Gebruiken

gebruike, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.20 Ondergronds

onder peil;

1.21 Permanente bewoning

indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

1.22 Recreatiewoning

een gebouw, niet zijnde woonkeet, caravan, caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen, bestemd om uitsluitend door één of meerdere personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning;

1.23 Uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.24 Voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.25 Waterhuishouding

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming;

1.26 Woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De breedte van een bouwwerk

De afstand tussen de ene zijkant van een bouwwerk tot de andere zijkant.

2.7 De diepte van een bouwwerk

De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel.

2.8 Afstand tot de bouwperceelgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bowlingbaan', is een bowlingbaan toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', woningen, met dien verstande dat uitsluitend woningen op de verdieping zijn toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'sauna', is een sauna toegestaan;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

3.2.1 Algemeen

a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage is aangeduid.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken

a. Voor bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter bedragen, tenzij:
b. de bestaande goot- en of bouwhoogte meer bedraagt. In dat geval is de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan;
c. ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een aan te houden maximale goot- en bouwhoogte wordt aangegeven.

3.2.3 Bedrijfswoning

a. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is één bedrijfswoning toegestaan.
b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m3 bedragen.
c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
e. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
f. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt, met uitzondering van reeds bestaande woningen welke zijn uitgevoerd met een plat dak.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
b. seksinrichtingen;
c. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
d. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
e. kamperen;
f. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
g. paardenbakken;
h. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
i. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 sub d voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m2;
i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologische waarden

Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden dient voor bouwwerken:

a. In geval van nieuwbouw groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
b. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld,

bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Gebied*	Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde*	Gebieden met een hoge archeologische waarde en hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*
Diepte en oppervlakte	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m^2	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m^2	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2

(*) zoals aangegeven op de in de bijlage 3 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 4.2.1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
c. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. Het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
b. Het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. Het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
d. Het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. Het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 4.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

a. Werken en/of werkzaamheden betreffen die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
b. Behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van die bestemming;
c. Betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld;
d. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van krachten worden van het plan;
e. Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Gebied*	Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde*	Gebieden met een hoge archeologische waarde en hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*
Diepte en oppervlakte	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m^2	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m^2	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2

(*) zoals aangegeven op de in de bijlage 3 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

4.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden;
b. Vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar dan wel indien het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument' een vergunning is verleend door RCE.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.

Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,50 meter mag bedragen.

5.2.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. De totale oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het de toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15m².
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van de in deze regels maximaal te bebouwen oppervlakte dan wel inhoud, wordt de oppervlakte dan wel inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- De waterhuishouding niet wordt verstoord;
- Geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitvouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.
b. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken voor:
    1. Het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
    2. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
    3. Seksinrichtingen;
    4. Bouwwerken voor recreatieve nachtverblijven als bedoeld in artikel 3 sub 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van de als zodanig bestemde recreatiewoningen;
c. Het is verboden bouwwerken op de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsoverschrijdingen.

8.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit de geldende ASVV worden nageleefd. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

8.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de richtlijnen uit de geldende ASVV worden nageleefd.

8.2.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

8.2.4 Laden en lossen

Indien het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.

8.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor een extensiveringsgebied. Ter plaatse gelden specifieke regels die in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen.

9.2 Vrijwaringszone - weg

Ter plaats van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd als reserveringsstrook voor een eventuele verbreding in de toekomst.

9.2.1 Bouwregels

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de weg.

9.2.2 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits daarover advies is verkregen van de wegbeheerder.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

a. De in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. De besetmmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. De bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
e. De bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zned-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
    1. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
        - Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, bezinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
        - Binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
    2. Installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - Op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
        - Tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

10.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. Aangetoond moet worden dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. Deze noodzaak niet behoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
c. Op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is;
d. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
e. Per (bedrijfs)woning maximaal één afwijking ten behoeve van mantelzorg mag worden verleend;
f. Mantelzorg in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning dient te hebben. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
g. Maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
h. Mantelzorg alleen is toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
i. Het gebruik dient te worden beëindigd en de aangebrachte voorzieningen dienen te worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is;
j. De woning geen recreatiewoning betreft.

10.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken als bed & breakfast, met dien verstande dat:

a. De bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
b. Bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
c. De bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
d. De bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
e. De totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m^2. Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m^2, exclusief sanitaire ruimte;
f. Bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
g. Overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
h. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
i. Indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan. Voor agrarische bebouwing geldt een afstand van 25 meter;
j. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

10.4 Kleinschalige toeristische verblijfseenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

a. De kleinschalige toeristische verblijfseenheid opgericht dient te worden binnen de bouwmogelijkheden van en uitsluitend binnen de bestemmingen "Wonen", "Agrarisch" en "Agrarisch - Natuur- en landschapswaarden";
b. De kleinschalige toeristische verblijfseenheid ligt in of aansluitend aan een toeristisch gebied dan wel toeristische route zoals aangegeven door middel van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 2';
c. Het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;
d. De kleinschalige toeristische verblijfseenheid geen onevenredige afbreuk mag doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
e. Per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m^2.
f. Bij de verhuur dient er sprake te zijn van een beperkte aaneengesloten periode van gebruik door dezelfde gebruiker voor de duur van maximaal 3 weken;
g. Overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
h. De ontwikkeling een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
i. Indien de verblijfseenheid gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan.

10.5 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleind, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, parkeervoorzieningen, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

a. De oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
b. De goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. Het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrechter van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

c. Het bepaalde 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.

13.2 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 het bepaalde in 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Molenbeek Plasmolen.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu