



Bestemmingsplan

Meent 2a

Gemeente Woudenberg

REGELS

Bestemmingsplan

Meent 2a

Gemeente Woudenberg

REGELS



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer: **NL.IMRO.0351.BPHermeent2a-ow01**
Titel: **Meent 2a**

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

14 juni 2023
15 augustus 2023

Projectleider: C.J.M. Hanse MSc

Auteur: C.J.M. Hanse MSc

Inhoudsopgave

REGELS		4
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Wonen	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	10
Hoofdstuk3	Algemene regels	12
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 10	Algemene procedureregels	17
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	18
Artikel 11	Overgangsrecht	18
Artikel 12	Slotregel	19

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Meent 2a

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Meent 2a met identificatienummer NL.IMRO.0351.BPHermeent2a-ow01 van de gemeente Woudenberg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BPHermeent2a-ow01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 de verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Meent 2a bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0351.BPHermeent2a-ow01.

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 bebouwing

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

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

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

1.10 bestaand gebruik

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 huishouden

een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling, waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning.

1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.26 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband.

1.27 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.28 peil

1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
2. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.29 voorgevellijn

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een gebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een gebouw.

1.30 wonen/woning

Het verblijven in een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting / het wonen van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

tussen het peil en de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.6 inhoud van een gebouw of bouwwerk

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 inhoud van een bouwwerk voor mestopslag, mest(na)vergisting of kadaveropslag

tussen de bovenkant van de onderste vloer en de binnenzijde van de gevels en de onderkant van de bovenste vloer /het dak.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

alsmede voor:

- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenelementen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
- b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³, tenzij de bestaande inhoud reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt;
- c. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- d. bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a en d mogen erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- f. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 150 m² per woning, met dien verstande dat bijgebouwen en overkappingen gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' niet meegerekend worden bij de bepaling van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen;
- g. bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning toegestaan;
- h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- i. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;
- j. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;
- k. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken woning inclusief de bijgebouwen;
- b. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- c. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- d. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning is niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- f. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- h. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;

- i. het gebruiken van een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- j. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- k. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.3 onder i voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit bij een woning, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend voor omstandigheden waar de noodzaak van mantelzorg aantoonbaar is en gelijk aan de uitgangspunten van de vergunningsvrije regeling;
- d. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- e. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg te zijn verwijderd en dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
 - 3. plaatsing van de unit leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. afwijking wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigen van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen in combinatie met de vergroting van de inhoud van de woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag niet buiten het bestemmingsvlak worden gelegd;
- b. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- d. een afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels 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 de archeologische deskundige.

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

4.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen 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 en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 *Uitzondering op de verbodsbepaling*

Het verbod van 4.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² ;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 en/of lid 4.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 nodig is.

4.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.4.4 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 4.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 **Algemene bouwregels**

6.1 **Ondergronds bouwen**

6.1.1 *Bouwen ondergrondse werken*

Voor het bouwen van beneden het maaiveld gelegen bouwwerken gelden, met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 2 de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;

6.1.2 *Afwijking bouwen ondergrondse werken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in 6.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in 6.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

6.2 **Bestaande afstanden en andere maten**

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, 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 de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, 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 de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
- c. in het geval van heropricting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heropricting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 11.1 niet van toepassing.

6.3 **Overschrijding bouwgrenzen**

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

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden, tenzij dit gebruik in redelijke mate verband houdt met de verwezenlijking of het beheer van de bestemming.

7.2 Parkeren

Tenzij in Hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

- a. bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk of de verandering van de functie van een bouwwerk al dan niet met bijbehorend bouwperceel dient op het bouwperceel of in de omgeving in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of de functie in overeenstemming is met het plan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. 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;
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 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, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.3, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen 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 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.

9.2 Waarde archeologie

9.2.1 *Wijziging voor verwijdering van de bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

9.2.2 *Wijziging voor de verandering van een bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

9.2.3 *Wijziging voor de verandering van een bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Toepassen afwijkingsbevoegdheid regeling omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of vereiste voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van afwijking of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ligt gedurende 14 dagen ter inzage voor één ieder;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Meent 2a.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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