

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenstraat 2, Millingen aan de Rijn met identificatienummer NL.IMRO.1945.BPMOLENSTRAAT2-ONW1 van de Gemeente Berg en Dal.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs) woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij.

1.9 agrarische nevenactiviteit

het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren of het telen van gewassen bij een woon- of recreatiebestemming als ondergeschikte activiteit waarbij het ruimtebeslag beperkt is en een substantiële inkomensverwerving geen doelstelling is.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.12 archeologische verwachtingswaarden

gronden met verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen.

1.13 achtererfgebied

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bed en breakfast

logies en ontbijt, het aanbieden van nachtverblijf zonder bijbehorende voorzieningen tot het bereiden van maaltijden.

1.16 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 bedrijfsmatig

in uitoefening van een bedrijf.

1.18 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is; deze woning wordt begrepen onder de bedrijfsgebouwen.

1.19 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.20 beperkt kwetsbaar object

een object zoals bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid inrichting' zoals deze is vastgesteld op 27 mei 2004 en bekendgemaakt in de Staatscourant nummer 250 op 10 juni 2004.

1.21 bestaand(e situatie)

- bij bouwwerken: bestaand, legaal ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- bij gebruik: bestaand, legaal ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.22 beroep of dienstverlening aan huis

het bij wijze van nevenactiviteit bij het wonen uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied.

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 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.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwmassa

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwvlak

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

1.31 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.

1.32 buitenopslag

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke.

1.33 burgerwoning

woning, niet zijnde een bedrijfswoning en recreatiewoning.

1.34 camping

een inrichting gericht op het bieden van gelegenheid tot verblijfsrecreatie in kampeermiddelen met de bijbehorende sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor openluchtrecreatie.

1.35 dagrecreatie

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.36 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.38 eenheden

verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers.

1.39 erfbeplanting

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend bij het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of binnen of direct aansluitend bij een ander bedrijf of een woning.

1.40 erfbeplantingsplan (landschappelijk inpassingsplan)

plan, waarin wordt aangegeven hoe de erfbeplanting ingericht en beheerd zal gaan worden.

1.41 extensief agrarisch gebruik

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

1.42 erosie

een natuurlijk proces waarbij stenen en aarde loskomen en verplaatst worden van de ene locatie naar de andere.

1.43 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.44 gebouw

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

1.45 (niet-)gebiedsgebonden functie

functie die (g)een nauwe relatie heeft met het buitengebied (gebiedsgebonden). Niet – gebiedsgebonden functies behoren normaliter thuis op een bedrijventerrein.

1.46 geomorfologische waarde

landschappelijke waarden, die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van de grond en die herkenbaar zijn in het bodemreliëf.

1.47 herbouw

gehele of gedeeltelijke reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen

1.48 hogere waarde

toegestane geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.49 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.50 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.51 houtopstand

begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voorzover niet vallend onder de Boswet en behoudens laagstamfruitbomen met de bijbehorende windsingels.

1.52 hydrologische waarde

gronden met een bijzondere betekenis voor het watersysteem van het plansysteem in verband met beekherstel, verdrogingsbestrijding, waterberging en/of waterkering.

1.53 infiltratie

een fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met zuiverende werking.

1.54 kantoor

één of meerdere ruimtes in) een gebouw waar bedrijfsmatig diensten worden verleend waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.55 kleinschalig kamperen

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal (van 15) kampeermiddelen.

1.56 landschappelijke inpassing

het zodanig inpassen van gebouwen en/of activiteiten in de omgeving dat de landschappelijke waarden behouden blijven.

1.57 landschapsplan

plan, waarin wordt aangegeven hoe de landschappelijke inpassing ingericht en beheerd zal gaan worden.

1.58 landschapswaarden/landschappelijke waarden

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.59 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.60 nevenactiviteit

een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.61 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.62 omgevingsvergunning voor het afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.63 omgevingsvergunning voor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.64 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van een werkzaamheid

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.65 overkapping

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevels van belendende gebouwen en welke constructie zelf niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.66 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf.

1.67 recreatieweg / recreatiepad

onverhard en/of semiverharde weg/pad in het buitengebied.

1.68 retentievoorziening

voorziening ten behoeve van de tijdelijke opvang van water.

1.69 ruimtelijke eenheid

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.70 souterrain

ruimte onder de woning, waarvan minimaal 50% van de inhoud boven het aansluitende maaiveld is gelegen en waarbinnen verblijfsruimtes zijn toegestaan. De inhoud van het souterrain telt mee bij de inhoud van de woning. Onder het souterrain is geen kelder toegestaan.

1.71 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw.

1.72 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrens).

1.73 waardevol landschapselement

de op de plankaart als zodanig aangegeven landschapselementen, omvattende heggen en houtopstanden, die een bijzondere landschappelijke en/of ecologische waarde hebben;

1.74 woning

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.75 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee bouwpercelen, die voor-en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel staande c.q. op te richten bouwwerken, gemeten op zowel boven als onder maaiveld.

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.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijden van de gevels en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, inclusief hieronder gelegen souterrain, exclusief kelder.

goothoogte:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap;
- b. de goothoogte van een dakvlak met een dakopbouw wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakopbouw;
- c. bij een kap die bestaat uit één of meerdere hellende dakvlakken waarbij de bovenzijde van de hellende dakvlakken grenzen aan een plat dak, deze daken worden ook wel afgetopte of afgesnoten daken genoemd, de goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel aan de laagste zijde van het hellende dakvlak.

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijden van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

- a. voor gebouwen: de hoogte van het bestaande afgewerkte terrein (maaiveld) ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw;
- b. voor bouwwerken anders dan onder a bedoeld: de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte terrein;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landelijk groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Landelijk groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief agrarisch gebruik;
- c. bruggen en (wandel)paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 toegevoegde landschappelijk plan;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings niet meer dan 1,5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van speel- en recreatievoorzieningen maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. een staanplaats voor kampeermiddelen;
- b. als terrein voor het beproeven van motorvoertuigen en als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen;
- c. opslag-, stort- of bergplaats van andere, al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. het al dan niet ten verkoop opstellen en opslaan van nieuwe of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen, aanhangwagens, machines, c.q. onderdelen daarvan;
- e. het aanbrengen van verhardingen.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 3 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren of afgraven en ontginnen van gronden.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee legaal is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, aanlegvergunning of ontgrondingvergunning;
- d. indien het aanleggen van (half) verhardingen betrekking heeft op een oppervlakte kleiner of gelijk aan 25 m² per aan deze bestemming grenzend bouwperceel.

3.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waarden binnen deze bestemming.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. burgerwoningen;
- b. landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 toegevoegde landschappelijk inpassingsplan ;
- c. beroep of dienstverlening aan huis;
- d. een bed&breakfast;
- e. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

4.1.2 Nadere detaillering bestemmingsomschrijving / voorwaardelijke verplichtingen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' - voorwaardelijke verplichting 1' mag niet worden gebouwd voordat de bebouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2' is gesloopt.
- b. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van onderhavig bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één.
- b. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 850 m³. Indien de bestaande inhoud reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud;
- c. De goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 8,5 m. Indien de bestaande goot- en bouwhoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte.
- d. De dakhelling van een woning mag niet minder bedragen dan 25°;
- e. Kelders en souterrains zijn toegestaan onder de woning en bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. De kelder mag niet dienen als verblijfsruimte.
 - 2. De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
- f. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- 1. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gerealiseerd.
- 2. Bijbehorende bouwwerken mogen niet worden opgericht voor de voorgevellijn van de woning, zoals weergegeven met de gevellijn op de verbeelding.
- 3. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Indien het bestaande oppervlak reeds meer bedraagt, geldt dit bestaande oppervlak als de maximum toegestane oppervlakte.
- 4. Bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een carport en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m².
- 5. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 m. Indien de bestaande goothoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte.
- 6. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,5 m. Indien de bestaande bouwhoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte.

b. In afwijking van 4.2.2 lid a geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd bijbehorende bouwwerken':

- 1. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gerealiseerd.
- 2. Bijbehorende bouwwerken mogen niet worden opgericht voor de voorgevellijn van de woning, zoals weergegeven met de gevellijn op de verbeelding.
- 3. Bijbehorende bouwwerken, waaronder een garage-, fietsen- of tuinberging, mogen uitsluitend inpandig in het hoofdvolume van de woning worden ondergebracht.
- 4. Bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m².
- 5. In afwijking van artikel 4.2.2 lid a sub 3 zijn vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 12 m² toegestaan.
- 6. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- 7. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn van de woning, zoals weergegeven met de gevellijn op de verbeelding, niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Per woning worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden.

4.3.2 Bed & Breakfast

Binnen deze bestemming is een Bed&Breakfast voorziening bij woningen toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De woonfunctie als hoofdfunctie blijft behouden.
- b. Bed&Breakfast voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken.
- c. Het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning.
- d. De totale oppervlakte aan logeereenheden mag niet meer bedragen dan 70 m².
- e. De voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.
- g. Het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

4.3.3 Beroep of dienstverlening aan huis

De uitoefening van een beroep of dienstverlening aan huis is toegestaan als nevenactiviteit bij de woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De voor het perceel geldende regels met betrekking tot de maximale oppervlakte, de maatvoering en de situering van de bebouwing ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2 blijven van kracht.
- b. De oppervlakte ten behoeve van activiteit mag maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijbehorende bouwwerken bedragen tot een maximum van 50 m².
- c. Het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van beroepsmatige activiteiten c.q. ten behoeve van de genoemde diensten worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld voor buitenopslag.
- d. Cumulatie van beroepsuitoefening/dienstverlening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.
- e. De bestaande parkeervoorzieningen mogen door het uitoefenen van een beroep c.q. door het verlenen van diensten niet onevenredig worden gebruikt en de parkeerdruk in de omgeving mag niet onevenredig toenemen.
- f. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen de bestemming 'Wonen'.

4.3.4 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting 1' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van onderhavig bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na realisatie van de woning is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.3.5 Sloopverplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' mag niet worden gebouwd voordat de bebouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2' is gesloopt.

Artikel 5 Waarde - archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Het bevoegde gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, verlangen dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende 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 activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Berekening gezamenlijk oppervlakte

Voor de berekening van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 5.2.1 wordt de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken betrokken die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één bouwwerk.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 over een oppervlakte groter dan 100 m² de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- h. het slopen van bouwwerken.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning danwel omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning.

5.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende 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 activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

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 gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Lid

8.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

8.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.1.1 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.

8.2 Lid

8.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, 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.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, 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.

8.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in lid 8.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Molenstraat 2, Millingen aan de Rijn