TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c

Lorentzweg e.o. Lekkerkerk



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	ontwerp
Plan identificatie:	NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-ON01
Datum:	2025-12-17
Kenmerk Buro SRO:	SR240330
Contactpersoon Buro SRO:	dhr. T.J. Oostrom | F.M. Polderman

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Qua Wonen

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	’t Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begripsbepalingen 5
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 9
Artikel 3 Toepassingsbereik 9
Artikel 4 Aanvraagvereisten 10
2 Functies en activiteiten 11
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 11
Artikel 6 Groen 11
Artikel 7 Maatschappelijk - Welzijnsinstelling 12
Artikel 8 Tuin 13
Artikel 9 Verkeer 14
Artikel 10 Wonen 15
Artikel 11 Waarde - Archeologie 18
3 Algemene regels 22
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 13 Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteiten 22
Artikel 14 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten 22
Artikel 15 Parkeren 22
4 Overgangsregels 24
Artikel 16 Overgangsrecht 24

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gestelde 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard. In de artikelkop van de in het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' weergegeven artikelen moet na het woord 'artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen behorende bij het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘22c.’ gelezen worden.

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk (TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk), tenzij daarvan in dit hoofdstuk is afgeweken. In aanvulling hierop gelden voor de toepassing van dit hoofdstuk de volgende begripsbepalingen:

1.1 plan:

het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' met identificatienummer NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-ON01 van de Gemeente Krimpenerwaard.

1.2 omgevingsplan:

het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard.

1.3 aan-huis-gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten zoals opgenomen in de Staat van aan huis gebonden beroepen (Bijlage 1 van de regels) en door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aaneengebouwde woning:

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit drie of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bestaand:

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;

b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.8 bevoegd gezag:

het college van burgemeester en wethouders.

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.12 bouwvlak:

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

1.13 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op de consumentverzorging doch niet zijnde een aan huis gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie, zoals fotograaf, autorijschool (geen theorie), bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, schoonheidsspecialist/kapsalon, nagelstudio, prothesemaker en anders daarmee gelijk te stellen activiteiten.

1.14 dakkapel

een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het dakvlak.

1.15 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending

anders dan in de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

1.16 erotisch getint bedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een erotisch getint bedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen: een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.17 garagebox:

een gebouw dat is bedoeld voor de stalling van motorvoertuigen.

1.18 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij iedere woning, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, zelfstandig toegankelijk is.

1.19 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.20 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten en/of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.21 maaiveld:

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw, bouwwerk en/of bouwlocatie omgeeft.

1.22 maatschappelijke voorzieningen:

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, ouderenzorg, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.23 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.24 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met aan ten hoogste één zijde een wand, voorzien van een dak.

1.25 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.26 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie.

1.27 voldoende parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de CROW-publicatie 744 (juli 2024) en diens rechtsopvolger(s), dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

1.28 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.29 welzijnsinstelling:

een woonzorgcomplex met gemeenschappelijke voorzieningen voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

1.30 wonen:

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter, zoals mantelzorg.

1.31 woning:

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

1.32 zorgwoning:

een woning, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden voor hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak met extra zorg en/of begeleiding (24-uurs), al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van hoofdstuk 22c wordt als volgt gemeten, waarbij artikel 22.24 van het Omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard niet van toepassing is voor zover dit in strijd is met lid 2.1 tot en met 2.7:

2.1 afstand:

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

2.2 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 liftopbouwen, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding met ruimtelijke regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie als bedoeld in artikel 3.3.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

a. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het Omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met de regels in hoofdstuk 22c.
b. Onder de regels in hoofdstuk 22c, als bedoeld onder a, worden de regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' met identificatienummer NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-ON01 van de Gemeente Krimpenerwaard verstaan.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-ON01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22c ('TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk').

2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

6.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Maatschappelijk - Welzijnsinstelling

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Maatschappelijk - Welzijnsinstelling'.

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Maatschappelijk - Welzijnsinstelling' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. zorgwoningen;
b. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagbesteding, van religieuze functies, van (para)medisch-sociale functies en van culturele functies, gelieerd aan de woonvorm zoals genoemd onder a;
c. kantoorfuncties behorende bij de welzijnsinstelling en bij de uitoefening van de activiteiten en functies die zijn genoemd onder b;
d. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, groen, voet- en fietspaden, water en toegangswegen.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het maximum aantal zorgwoningen bedraagt 31;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
f. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 8 Tuin

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Tuin'.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Tuin' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden en verblijfsgebieden zoals pleinen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' garageboxen;
c. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 9 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen worden gebouwd in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3,5 m en een maximale oppervlakte van 15 m²;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' garageboxen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

10.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen;
b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, groen, water en toegangswegen.

10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

10.3.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het maximum aantal woningen bedraagt 148;
c. hoofdgebouwen worden gebouwd in de volgende vorm:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwd;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapeld;
d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

10.3.2 Erfbebouwing

a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m²;
c. indien bijbehorende bouwwerken niet op de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot perceelsgrenzen ten minste 1 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van overkappingen en aan hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;

g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bergingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

10.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde) van de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van geluidschermen bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.4 Specifieke functieregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden beroep

Op de gronden is het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep, zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a, toegestaan mits deze uitoefening uitsluitend betreft de activiteiten als gegeven in Bijlage 1 van deze regels en mits verder aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in Besluit activiteiten leefomgeving en er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden.

10.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
c. kamerbewoning;
d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
e. detailhandel;
f. horeca;
g. opslag 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 functies gerichte gebruik van de grond;
h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functies gerichte gebruik van de grond.

10.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een hoogte van 1,8 m is gebouwd en in stand wordt gehouden.

10.4.4 Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving bedraagt ten hoogste 63 dB en is bij drie woningen groter dan 53 dB (zie ook Akoestisch Buro Tideman, Geluidrapport Omgevingswet Bkl, 24.162.01, d.d. 22 juli 2025, bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7'.

11.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen locaties hebben, behalve de andere daar voorkomende functie(s), mede als functie het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

11.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

11.3.1 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan, wordt een archeologisch onderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) verstrekt.

11.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken

In aanvulling op hetgeen elders in dit hoofdstuk is bepaald ten aanzien van het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. met het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilig gesteld door technische maatregelen of archeologische opgraving.

11.3.3 Vergunningsvoorschriften

Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

a. het voorschrift tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden verbonden;
b. het voorschrift tot het doen van opgravingen;
c. het voorschrift om 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.3.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen.

11.3.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.3.1, 11.3.2, 11.3.3, 11.3.4 geldt niet indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige;
b. het archeologisch onderzoek betreffen;
c. een diepte hebben van niet meer dan:
    1. 30 cm onder het bestaande maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4';
    2. 3 m onder het bestaande maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 7';
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan:
    1. 1000 m² ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4';
    2. 10000 m² ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 7';
e. het normale onderhoud en beheer betreffen;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk';
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

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

11.4.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het verlagen van het grondwaterpeil;

j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn, hetgeen getoetst wordt door een archeologisch deskundige, op een diepte van meer dan:
    1. 30 cm onder het bestaande maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4';
    2. 3 m onder het bestaande maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 7';
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte hebben van niet meer dan:
    1. 30 cm onder het bestaande maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4';
    2. 3 m onder het bestaande maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 7';
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan:
    1. 1000 m² ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4';
    2. 10000 m² ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 7';
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk', of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in artikel 11.4.4 aan de omgevingsvergunning.

11.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteiten

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' 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 m bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 14 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lorentzweg e.o. Lekkerkerk' toch een omgevingsvergunning verlenen voor overschrijding van bouwgrenzen voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functies gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Parkeren

15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van een locatie indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 744 of diens rechtsopvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd, of;

b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen, of;
c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt.

15.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15 lid 2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

4 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a 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.

16.2 Overgangsrecht voor gebruik

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

b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a na 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. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.