Regels

Bestemmingsplan

'Boeierstraat 9 te Nieuw Lekkerland'

gemeente Molenlanden

mei 2021

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Verkeer
Artikel 4 Wonen
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4
Artikel 6 Leiding - Leidingstrook

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 7 Antidubbeltelregel
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht
Artikel 12 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland' van de gemeente Molenlanden.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPboeierstraat9NLL-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel;

aan huis verbonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

bebouwing:

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

begane grondbouwlaag:

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

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

Besluit externe veiligheid inrichtingen:

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

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;

bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand of twee-aaneen, waarbij:

a. onder “twee-aaneen” wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde met een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;

b. onder “vrijstaand” wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;

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.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

houtopstand:

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

Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer

besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder;

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

seksinrichting:

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 seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van deze planherziening;

Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

zendmast:

zendmast ten behoeve van mobiele communicatie voor politie, brandweer, ambulancediensten en de Koninklijke Marechaussee.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.2 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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

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

2.7 peil:

a. het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming verkeersdoeleinden, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
c. in alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, sloten, bermen;
b. verblijfsvoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. zitgelegenheden;
e. sport- en spelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
g. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving
4.1.1 Algemeen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

a. wonen;
b. parkeren;
c. tuin;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving
In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Aan huis gebonden beroep
Het gebruik van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 45 m²;
2. de bedrijfsactiviteiten niet milieuvergunningplichtig zijn in de zin van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
3. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en
4. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

b. specifieke vorm van wonen - parkeren
Op gronden die tevens de dubbelbestemming ‘Leiding – Leidingstrook’ hebben, mag alleen worden geparkeerd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeren’.

4.2 Bouwregels
4.2.1 Algemeen
Uitsluitend ten dienste aan de bestemming zijn op de gronden toegelaten:
hoofdgebouwen overeenkomstig het woningtype zoals deze hieronder en binnen het bouwvlak zijn aangegeven:

a. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen toegestaan;
b. aan-/uitbouwen;
c. bijgebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zend-, ontvangst- en lichtmasten uitgezonderd.

4.2.2 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven; de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte vermeerderd met maximaal 5 m;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
d. ter plaatse van de figuur ‘gevellijn’ moet de voorgevel van de te bouwen woningen in die gevellijn worden geplaatst;

4.2.3 Bijgebouwen en aan/uitbouwen

Voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en aan-/uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, behoudens het bepaalde onder c;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen en aan/uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens het bepaalde onder c;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag een portiek of erker buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd, met dien verstande dat de hoogte van het portiek of de erker ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m^2;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, waarbij de volgende bepalingen voor overkappingen gelden:
    1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
    2. overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
    3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien een overkapping direct aan een woning wordt gebouwd, de overkapping niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag mag zijn.
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor een naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwwijze

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a. teneinde het voorgeschreven woningtype te wijzigen in een ander daar genoemd woningtype, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

a. de in deze regels voorgeschreven hoogtematen mogen niet worden overschreden;
b. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
d. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

Wanneer sprake is van vermeerdering van het aantal woningen, geldt aanvullend de volgende bepaling:

e. er wordt voldaan aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.3.2 Goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder c. teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan dan de aangeduide hoogten met inachtneming van het volgende:

a. de aangegeven maximale goothoogte mag worden verhoogd naar een goothoogte van maximaal 6 m. Voor de berekening van de maximale bouwhoogte op grond van 4.2.2. onder e. geldt de op grond van deze afwijkingsbevoegdheid toegestane goothoogte als maatgevende goothoogte;
b. dit tezamen met de andere hoofdgebouwen in het bebouwingsblok geschiedt,
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat dient in acht te worden genomen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

a. voor de woningen wordt in overeenstemming met de richtlijnen van de CROW 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd.
b. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4, ten behoeve van het gebruiken van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in of bij de woning, mits:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 45 m²;
b. de bedrijfsactiviteiten niet milieuvergunningplichtig is in de zin van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
c. de bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast; de benodigde parkeerplaatsen worden bepaald op grond van de richtlijnen van het CROW zoals omschreven in de ASVV en worden gerealiseerd op eigen terrein;
d. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
e. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en

f. de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de bedrijfsactiviteiten wordt verbroken.

4.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m2. Indien de afhankelijke woonruimte redelijkerwijs niet binnen deze oppervlakte is in te passen, is een gebruikoppervlakte van maximaal 80 m² toegestaan;
e. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie;

het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.5.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het uitoefenen van een bed & breakfast, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en beslaat meer dan 50% van het totale bebouwde oppervlak op het perceel;
b. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de richtlijnen van het CROW zoals omschreven in de ASVV, worden gerealiseerd op eigen terrein;
c. de verkeersbelasting mag niet onevenredig toenemen;
d. het aantal slaapplaatsen bedraagt niet meer dan 4;
e. de functie wordt uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;
f. er is geen sprake van detailhandel;
g. het gebruik levert geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doet geen ernstige afbreuk aan het (woon)karakter van de buurt en de woning;
h. voldaan moet worden aan de geldende geurnormen en afstanden;
i. de bed en breakfast wordt gerund door de permanente bewoner van de woning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:

    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld;

    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning 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 een archeologische deskundige;

    3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

        - 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;

        - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste **250 m²;**

        - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan **30 cm** en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Verbodsbepaling

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;

b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

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

f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;

g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;

h. Het aanleggen van bos of boomgaard;

i. Het scheuren van grasland;

j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan **30 cm**, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste **250 m²;**

c. niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm;

d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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 een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning 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 een archeologische deskundige.

Artikel 6 Leiding - Leidingstrook

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1
De voor Leiding – Leidingstrook aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor gas-, water-, riool- en electriciteitsleidingen en bijbehorende belemmeringenstrook.

6.1.2
De belangen van de in lid 6.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2 Bouwregels
Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:
a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 6.1.1 bedoelde kabels en leidingen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
b. de bouw van overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.
c. op en onder de in artikel 6.1.1 genoemde gronden zijn geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

6.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:
a. de belangen met betrekking tot de leidingen, waaronder begrepen de veiligheid en bereikbaarheid van deze leidingen, niet worden geschaad;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
6.4.1 Verbod
Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 6.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:
a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijvingen van scherpe voorwerpen in de bodem.

6.4.2 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leidingen.

6.4.3 Advies
Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerders.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene aanduidingsregels

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de drinkwaterkwaliteit.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

a. als staan- of ligplaats van onderkomens;

b. als staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;

c. als kampeer- of caravanterrein;

d. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

e. ten behoeve van lawaaisporten; tenzij het gebruik is dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.

f. een seksinrichting;

g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan ten aanzien van:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3.5 m en met een inhoud van ten hoogste 50 m3 ten dienste van het openbaar nut, zoals:
1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;

2. transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;

b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
c. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn en hiertoe niet al eerder gebruik is gemaakt van een andere, binnen dit plan opgenomen, afwijkingsbevoegdheid.

10.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3 Parkeren

Mits uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie en de verkeersveiligheid niet in gevaar komt, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen zoals deze gelden binnen de gemeente, en toestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien.

10.4 Afwijken bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de bestemmingsregels worden overschreden door:

1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), liften, funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 meter bedraagt.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken 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 worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland’.