bestemmingsplan

Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland

Gemeente Molenlanden

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1978.BPmiddelweg5068LKL-VG01*
Datum:	*2022-09-26*
Contactpersoon Buro SRO:	*R. van der Made | F.M. Polderman*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210040*
Opdrachtgever:	*Lek en Waard Wonen*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Wonen 11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 15
3 Algemene regels 17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 7 Algemene bouwregels 17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 10 Overige regels 18
4 Overgangs- en slotregels 19
Artikel 11 Overgangsrecht 19
Artikel 12 Slotregel 19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPmiddelweg5068LKL-VG01 van de gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 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;

1.4 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;

1.5 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;

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwd:

een hoofdgebouw dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen;

1.9 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bestaand:

- bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in werking is getreden;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.15 bijgebouw:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 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;

1.23 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting op die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.24 gebouw:

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

1.25 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;

1.26 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.27 midstay verblijf:

tijdelijk verblijf in een woning tussen de vier maanden en maximaal twee jaar;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 voorgevelrooilijn:

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

1.32 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.33 woning:

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

1.34 zendmast:

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

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. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;
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 verkeerbestemming, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermstroken;
c. plantsoenen;
d. voet- en fietspaden;
e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

één en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. 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. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
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 artikel 4 lid 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 artikel 4 lid 1.1:

a. **Aan huis gebonden beroep**

Het gebruik van ruimten binnen een woning en bijbehorende aan- en uitbouwen 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 50 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend ten dienste aan de bestemming zijn op de gronden toegelaten:

a. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen overeenkomstig het woningtype aaneengebouwd 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 mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan.

4.2.3 Bijgebouwen en aan-/uitbouwen

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

a. bijgebouwen en aan-/uitbouwen mogen binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen en aan/uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een portiek of erker voor de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte 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 mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m²;
d. de diepte van een aangebouwd bijgebouw en aan-/uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 70 m².

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 per bouwperceel niet meer bedragen dan 30 m²;
    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 geluidschermen en andere geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2 m;
d. 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 artikel 4 lid 2.1 sub a, teneinde hoofdgebouwen van een ander woningtype te bouwen, 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.

4.3.2 Bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub b, teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. dit dient tezamen met de andere hoofdgebouwen in het bebouwingsblok te geschieden, voor zover dit het woningtype aaneengebouwd betreft;
b. 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;
c. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat dient in acht te worden genomen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 4 lid 1.1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien de zuidwestgevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' uitgevoerd en in stand gehouden wordt als dove gevel.
b. Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 4 lid 1.1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm of een andere geluidwerende voorziening is gebouwd, met dien verstande dat dit bouwwerk een bouwhoogte van ten minste 2 m dient te hebben.
c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing, indien de bedrijfsactiviteiten aan de Van Vlietstraat 43a-b beëindigd zijn en het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen bedrijven toestaat.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 4.1, ten behoeve van het gebruiken van ruimten binnen een woning en bijbehorende aan- uitbouwen 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 50 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;
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 Bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 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 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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 artikel 5 lid 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 m^2;
        - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 250 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' 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 artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 5 lid 2in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. niet dieper worden uitgevoerd dan 250 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 artikel 5 lid 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.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In afwijking van het bepaalde in regels hoofdstuk 2 geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouw- of omgevingsvergunning ingevolge de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het volgende:

a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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;
h. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.

8.2 Afwijken

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub h en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor andere huisvestingsvormen in de vorm van midstay verblijf, mits tevens wordt voldaan aan voorwaarden opgenomen in de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden of de rechtsopvolger hiervan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 3,50 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 afwijken 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 afwijking in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
c. het afwijken 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.

9.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat, gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger(s).

10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 1:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'.