Regels

# bestemmingsplan “Inpassing 2 woningen Lekdijk-Kweldam”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2021-08-23
Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPTLKweldamLekdijk-VA01
Auteur: TV

1 Inleidende regels ..... 4
Artikel 1 Begrippen ..... 4
Artikel 2 Wijze van meten ..... 10
2 Bestemmingsregels ..... 11
Artikel 3 Verkeer ..... 11
3.1 Bestemmingsomschrijving ..... 11
3.2 Bouwregels ..... 11
Artikel 4 Wonen ..... 12
4.1 Bestemmingsomschrijving ..... 12
4.2 Bouwregels ..... 12
4.3 Afwijken van de bouwregels ..... 13
4.4 Specifieke gebruiksregels ..... 14
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4 ..... 15
5.1 Bestemmingsomschrijving ..... 15
5.2 Bouwregels ..... 15
5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... 15
3 Algemene regels ..... 17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel ..... 17
Artikel 7 Algemene bouwregels ..... 18
7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten ..... 18
7.2 Hoogteaanduidingen ..... 18
7.3 Overschrijding bouwgrenzen ..... 18
7.4 Nutsvoorzieningen ..... 18
7.5 Ondergronds bouwen ..... 19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels ..... 20

8.1 Parkeernormen ..... 20
8.2 Bed and breakfast ..... 20
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels ..... 21
9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied ..... 21
9.2 Vrijwaringszone - dijk - 2 ..... 22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels ..... 23
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels ..... 24
11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen ..... 24
11.2 Archeologische waarden ..... 24
4 Overgangs- en slotregels ..... 25
Artikel 12 Overgangsrecht ..... 25
12.1 Overgangsrecht bouwwerken ..... 25
12.2 Overgangsrecht gebruik ..... 25
Artikel 13 Slotregel ..... 26

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan
het bestemmingsplan 'Inpassing 2 woningen Lekdijk-Kweldam' van de gemeente Vijfheerenlanden.

### 1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1961.BPTLKweldamLekdijk-VA01.

### 1.3 aanbouw/uitbouw
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

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

### 1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 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, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca of detailhandel.

### 1.7 aan huis verbonden beroep
het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, 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 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

### 1.8 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

### 1.9 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

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

### 1.11 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.12 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.13 bed and breakfast
het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner van het pand. De B&B-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel, niet zijnde een zelfstandige (vakantie-)woning.

### 1.14 bedrijf
een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en diensten.

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

### 1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.18 bijbehorende bouwwerken
een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw:
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:
een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

### 1.19 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.20 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

### 1.21 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

### 1.22 bouwmassa
een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

### 1.23 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

### 1.24 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

### 1.26 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.

### 1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde
een ander bouwwerk.

### 1.28 dakkapel
een uitbouw op een hellend dakvlak.

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

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

### 1.31 hobbymatige activiteiten
niet bedrijfmatige uitoefening van een activiteit ondergeschikt aan en passend bij de hoofdfunctie.

### 1.32 hoofdgebouw
een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

a. waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;
b. met uitzondering van bijbehorende bouwwerken.

### 1.33 NEN
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### 1.34 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.

### 1.35 ondergeschikte bouw(onder)delen
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

### 1.36 ondersteundende detailhandel
een detailhandelsvoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan detailhandel is, waarbij detailhandel uitgeoefend mag worden ten behoeve van deze hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan, met dien verstande dat de verkoop van streekproducten is toegestaan.

### 1.37 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder niet wordt begrepen een carport.

### 1.38 peil

a. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan of een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming Verkeer c.q. Verkeer - Verblijfsgebied, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
c. in andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

### 1.39 perceel
de aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

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

### 1.41 twee-aaneen-gebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

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

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

### 1.44 vrijstaande woning
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

### 1.45 webwinkel
het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

### 1.46 woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

### 1.47 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot, of vanuit het hart van, een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

### 2.1 afstanden

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

### 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### 2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

### 2.4 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.

### 2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### 2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel met in achtname van het bepaalde in artikel 7.

### 2.8 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.

### 2.9 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.

### 2.10 vloeroppervlakte

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

# 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Verkeer

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden en verharding;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, water, parkeervoorzieningen, trottoirs, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en reclame-uitingen.

### 3.2 Bouwregels

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ten hoogste 3 m bedraagt.

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
b. bed and breakfast met in acht name van het bepaalde in artikel 8 lid 2;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, wegen, paden en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. hobbymatig agrarisch gebruik en het hobbymatig houden van dieren.

## 4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen nieuwe gebouwen zijn toegestaan.

### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. bij sloop en nieuwbouw van een woning blijft de woningtypologie gelijk;
d. de horizontale diepte van het gebouw mag niet groter zijn dan 15 m;
e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
f. de voorgevel van de woning dient te worden gericht naar de aanduiding 'gevellijn'.

### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel met een maximum van 75 $m^2$ voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
e. in afwijking van het bepaalde onder c en in aanvulling van het bepaalde onder d mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hobbymatig houden van dieren' bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd, waarbij geldt dat:

1. het maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 115 $m^2$ bedraagt;
2. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3,5 m respectievelijk 5,5 m bedraagt;
3. met dien verstande dat deze gronden en de bijbehorende bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan behoren bij de woning Lekdijk 46 te Tienhoven aan de Lek.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
g. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

#### 4.2.4 Overkappingen

Op deze gronden mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 30 $m^2$ en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van dieper hoofdgebouw toestaan dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd zoals bepaald in artikel 4 lid 2.1 sub a, met inachtneming van het volgende:

a. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend aan de achterzijde toegestaan;
b. er een minimale tuindiepte van 10 m resteert gemeten vanuit de nieuwe (achter-)gevel;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 4.3.2 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub d voor het toestaan van maximaal 150 $m^2$ aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel;
b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 4.3.3 Ten behoeve van het samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 ten behoeve van het samenvoegen van woningen tot één woning, met inachtneming van het volgende:

a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
d. gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij sprake is van mantelzorg;
b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 $m^2$;
c. gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:
    1. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 $m^2$;
    2. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop;
    3. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
    4. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
    5. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
    6. reclame uitingen zijn niet toegestaan.

# 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 artikel 5 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
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 voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het bouwen 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;
c. 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:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 $m^2$;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

### 5.3.1 Uitvoeren van een werk, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 $m^2$ of meer bedragen;
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 over een grotere oppervlakte dan 250 $m^2$;
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 2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 $m^2$;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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

## 7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

## 7.2 Hoogteaanduidingen

a. de goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot;
b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:
    1. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 m;
    2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
    3. van overkappingen 3 m;
    4. van lichtmasten 6 m;
    5. van overig straatmeubilair 4 m;
    6. van speelwerktuigen 4 m;
    7. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
    8. van toegangspoorten 2 m.

## 7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, voorgevellijnen en bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

## 7.4 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 $m^2$.

### 7.5 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
b. binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
    1. direct onder bovengrondse gebouwen, en;
    2. in gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

### 8.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

### 8.2 Bed and breakfast

De uitoefening van een bed and breakfast is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs-)woning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand. Zij staan op dat adres ingeschreven in het GBA-register en zijn aanwezig tijdens het nachtverblijf;
b. de bed and breakfast kamers maken deel uit van het hoofd(woon)verblijf of daartoe behorende aan- en uitbouwen of zijn gevestigd in een bijgebouw;
c. de bed and breakfast bestaat uit maximaal 3 slaapverblijven voor in totaal maximaal 6 personen;
d. voor de bed and breakfast mag maximaal 30 $m^2$ per kamer worden gebruikt. Dit is inclusief de benodigde ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals sanitair;
e. de bed and breakfast wordt gebruikt voor een wisselend publiek dat voor een korte periode, maar ten hoogste 14 aaneengesloten nachten verblijft;
f. bij de B&B mag geen horeca (alleen ontbijt) of detailhandel plaatsvinden;
g. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de gemeentelijke parkeernota, worden gerealiseerd op eigen terrein;
h. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
i. er moet een nachtregister bijgehouden worden;
j. onder een B&B wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van (tijdelijke of seizoensgebonden) werkzaamheden en/of arbeid of permanente bewoning. Bij controle moet een nachtregister aan de gemeente kunnen worden overlegd.

# Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

## 9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

### 9.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 9.1.2 Bouwregels

a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
c. bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

### 9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het bevoegd gezag.

### 9.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9 lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder) bemaling.

### 9.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het bevoegd gezag.

### 9.1.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

### 9.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.
b. lid a is niet van toepassing op de bouwhoogte van hoofdgebouwen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, 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, onder voorwaarde dat de overschrijdingen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% wordt vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 11.2 Archeologische waarden

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

# 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 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 in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a en b 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.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik, dan wel laten gebruiken, 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Inpassing 2 woningen Lekdijk-Kweldam'.