Regels

bestemmingsplan “Lexmond, Kortenhoevenseweg 68”

Planstatus: voorontwerp
Datum: 2018-08-20
Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPkorthoevensewg68-VO01
Auteur: RdG

1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11
2 Bestemmingsregels 12
Artikel 3 Tuin 12
3.1 Bestemmingsomschrijving 12
3.2 Bouwregels 12
3.3 Specifieke gebruiksregels 12
Artikel 4 Wonen 12
4.1 Bestemmingsomschrijving 12
4.2 Bouwregels 13
4.3 Nadere eisen 14
4.4 Afwijken van de bouwregels 14
4.5 Specifieke gebruiksregels 15
4.6 Wijzigingsbevoegdheid 16
Artikel 5 Leiding - Riool 16
5.1 Bestemmingsomschrijving 16
5.2 Bouwregels 16
5.3 Afwijken van de bouwregels 16
5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 17
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4 17
6.1 Bestemmingsomschrijving 17
6.2 Bouwregels 18
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 18
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 8 19

7.1 Bestemmingsomschrijving 19

7.2 Bouwregels 19

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 20

3 Algemene regels 22

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 22

Artikel 9 Algemene bouwregels 22

Artikel 10 Algemene gebruiksregels 23

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 24

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 25

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 26

4 Overgangs- en slotregels 27

Artikel 14 Overgangsrecht 27

Artikel 15 Slotregel 27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan
Het bestemmingsplan 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68' van de gemeente Zederik.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0707.BPkorthoevensewg68-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 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.

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

1.8 achtergevelrooilijn
De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

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

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

1.11 bebouwing
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 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.

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

1.14 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.

1.15 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi-inrichtingen
Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 bevoegd gezag
Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bijbehorende bouwwerken
Eeen 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) als in functioneel 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) als in functioneel 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) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

1.20 bouwaccent
Een verspringing in de goot en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw van minimaal 0,3 meter hoger dan het achterliggend gebouw en verspringing in de voorgevel van minimaal 1 meter naar voren ten opzichte van het achterliggend gebouw.

1.21 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.

1.22 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag/woonlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder en zolder.

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

1.25 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.

1.26 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 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.

1.29 bouwwerk, geen gebouw zijnde
Een ander-bouwwerk.

1.30 carport
Een overkapping met een open constructie zonder eigen wanden, aangebouwd aan het hoofdgebouw, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen.

1.31 dagrecreatie
Vrijetijdsbesteding buitenshuis zonder overnachting.

1.32 dakkapel
Een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.33 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.

1.34 dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten.

1.35 escortbedrijf
De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.36 extensieve dagrecreatie
Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, sporten, golfen, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

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

1.38 garagebox
Een afsluitbare parkeerruimte die (meestal) in een parkeergarage is gelegen.

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

1.40 geluidsgevoelige objecten
Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.41 hobbymatige activiteiten
Niet bedrijfmatige uitoefening van een activiteit ondergeschikt aan en passend bij de hoofdfunctie.

1.42 hoofdfunctie
Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.43 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.

1.44 huishouden
Bestaat uit één of meer personen die alleen of duurzaam samen in een woonruimte wonen en zelf of door derden, in hun dagelijkse behoeften voorzien.

1.45 kantoor
Voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.46 kantoor- en/of praktijkruimte
Een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.47 kelder
Een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.49 milieudeskundige
Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu.

1.50 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.

1.51 ondergeschikte (bouw)onderdelen
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.

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

1.53 peil
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

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

1.55 platte afdekking
Een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het hoofdgebouw beslaat.

1.56 recreatieve bewoning
De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.57 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.

1.58 twee-aaneen gebouwde woning
Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

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

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

1.61 vrijstaande woning
Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.62 woning
Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

1.63 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.

1.64 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 de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 bouwperceelb

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 9.

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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, (voet)paden, in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. Erf- en terreinafscheidingen 1 m;
b. Toegangspoorten 2 m;
c. Vlaggenmasten 6 m;
d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeren

Parkeren op eigen erf is toegestaan met dien verstande dat:

a. De tuin voorzover gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw een omvang heeft van minimaal 100 m^2;
b. Het aantal parkeerplaatsen niet meer bedraagt dan 2;
c. Op een verkeersveilige wijze er een toerit tot de openbare weg mogelijk is;
d. De toerit niet ten koste gaat van een parkeervoorziening gelegen in het openbaar gebied.

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 10 lid 2;
c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten, paden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

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

a. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan;
c. Indien nader aangeduid op de verbeelding mag het aantal woningen, in afwijking van het bepaalde onder b, maximaal het aantal woningen bedragen zoals aangeduid;
d. Bij sloop en nieuwbouw van een woning blijft de woningtypologie gelijk;
e. De afstand van hoofdgebouwen (excl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de zijerfscheiding dient van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste 1 meter te bedragen;
f. De horizontale diepte van het gebouw mag niet groter zijn dan 15 m;
g. Indien de achtererfscheiding samenvalt met de zijerfscheiding van een aangrenzend perceel dient de afstand van hoofdgebouwen (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de achtererfscheiding van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter en van overige woningen minimaal 1,5 meter te bedragen;
h. 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.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

a. Bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) 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 bestemmingsvlak met een maximum van 75 m^2 voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
e. In afwijking van het bepaalde onder d mag het oppervlak bij sloop/nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m^2.

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, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
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 bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m^2 en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsbepaling en de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,50 m minder dan 3,00 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende gronden en/of de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met dien verstande dat daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub a voor het toestaan van een dieper hoofdgebouw dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, 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.

4.4.2 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 m2 aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

a. Bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak;
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.

4.4.3 Ten behoeve van het bouwen tot op de erfgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub e en artikel 4 lid 2.1 sub g voor het bouwen op een kleinere afstand van de erfgrens, 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.

4.4.4 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

a. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
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.

4.5.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

a. 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;
b. Verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
c. Uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
d. Opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
e. De levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
f. Reclame uitingen zijn niet toegestaan.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag is bevoegd de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden te wijzigen voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. Het hoofdgebouw mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
b. De wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing;
c. In het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
d. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m^3;
e. Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m^2 per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
f. Er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
g. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
h. Omliggende (agrarische-) bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
i. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
j. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
k. De bevoegdheid In het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding.

5.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
b. Voor het bouwen van de onder a bedoelde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

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

5.4.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Riool', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, het bebossen van gronden en het indrijven van voorwerpen in de grond;
c. Het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
d. Het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
e. Het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

5.4.3 Onderzoek

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5 lid 4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

6.1 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.

6.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 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 archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren 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 m²;
    3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk 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 m² 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 m²;

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.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6 lid 2 in acht is genomen;
b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6 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 archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 8

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 8' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 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 archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren 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 500 m²;
    3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 8' 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 m² 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 500 m²;
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.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen;
b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7 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 archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren 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 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 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. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen waarvan de gezamelijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte wordt de goot- of boeiboord hoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
c. De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen;
d. 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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 10 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.

10.1 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.

10.2 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 m2 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

11.1.1 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.

11.1.2 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.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 lid 1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

11.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11 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
d. Overige waterpartijen;

e. Het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
f. Het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en
g. Apparatuur;
h. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder) bemaling.

11.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland.

11.1.6 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.

11.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

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

Artikel 12 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. 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:
    1. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. Het vergroten van de inhoudsmaat van (bedrijfs-)woningen tot maximaal 1.000 m^3.

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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.

13.2 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 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68'