



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Regels

# Lopik Oost

Gemeente Lopik

Datum: 21 april 2020

Projectnummer: 170520

ID: NL.IMRO.0331.05Lopikoost-BP01



# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Wonen	11
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 11	Overige regels	16
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>18</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	18
Artikel 13	Slotregel	18

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Lopik Oost met identificatienummer NL.IMRO.0331.05Lopikoost-BP01 van de gemeente Lopik.

### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 *aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

een (dienstverlenende) beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

### 1.4 *aan- of uitbouw*

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

### 1.5 *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.

### 1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 *afhankelijke woonruimte*

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### 1.8 *bebouwing*

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

### 1.9 *bebouwingspercentage*

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen.

### 1.10 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.11 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

- 1.12 bijgebouw**  
een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan.
- 1.13 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.14 bouwgrens**  
een als zodanig aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens de krachtens het plan toegestane overschrijdingen.
- 1.15 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.16 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel.
- 1.17 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.18 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.
- 1.19 bouwwerk geen gebouw zijnde**  
elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.
- 1.20 dienstverlening**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.
- 1.21 erker**  
een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw.
- 1.22 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.23 gestapelde woning**  
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

- 1.24 hoofdgebouw**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.
- 1.25 huishouden**  
een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert of voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.
- 1.26 kangoeroewoning**  
een woonvorm waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit een woning en een afhankelijke woonruimte, de hoofdwooning en buidel, die boven of naast elkaar zijn gesitueerd en die intern met elkaar verbonden zijn.
- 1.27 kunstobject**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.
- 1.28 kunstwerken**  
civieltechnische werken voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.29 nutsvoorzieningen**  
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
- 1.30 overkapping**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan één zijde een gesloten wand.
- 1.31 peil**
- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - b voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - c voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - d indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.
- 1.32 perceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**1.33 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.34 voorgevel**

de gevel van een hoofdgebouw die naar aard en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

**1.35 voorgevellijn**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.36 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Onder één woning kan tevens één kangoeroewoning worden verstaan.

**1.37 zijgevel**

een gevel van een hoofdgebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

**1.38 zijgevellijn**

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.



## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken, exclusief dakkapellen.

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 de hoogte van een bouwlaag:**

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

### **2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren; bij het ontbreken van gevelvlakken gelden de uiterste grenzen van het dakvlak, horizontaal gemeten.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, met dien verstande dat moestuinen niet zijn toegestaan;
- b water;
- c in- en uitritten;
- d voet- en fietspaden;
- e bruggen en andere kunstwerken;
- f ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g bovengrondse en ondergrondse afvalcontainerverzamelplaatsen;
- h speelvoorzieningen.

#### 3.2 *Bouwregels*

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1 6 m voor speelvoorzieningen en kunstobjecten;
  - 2 6 m voor bruggen en andere kunstwerken;
  - 3 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' alleen een calamiteitenroute, voet- en fietspaden zijn toegestaan;
- b verblijfsgebied;
- c voet- en fietspaden;
- d bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- e bovengrondse en ondergrondse afvalcontainerverzamelplaatsen;
- f groenvoorzieningen;
- g water;
- h bruggen en andere kunstwerken;
- i speelvoorzieningen en -plaatsen.

### **4.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1 6 m voor palen en (vlaggen-)masten;
  - 2 6 m voor speelvoorzieningen en kunstobjecten;
  - 3 6 m voor bruggen en andere kunstwerken;
  - 4 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
- b waterberging en waterhuishouding;
- c voet- en fietspaden inclusief bruggen en andere kunstwerken, met dien verstande dat kistdammen en beschoeiingen niet zijn toegestaan;
- d voorzieningen ten behoeve van wegverkeer, zoals bruggen en andere kunstwerken, met dien verstande dat:
  - 1 dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' is toegestaan; en
  - 2 maximaal één brug per bouwperceel is toegestaan; en
  - 3 kistdammen en beschoeiingen niet zijn toegestaan;
- e groenvoorzieningen, met dien verstande dat moestuinen niet zijn toegestaan.

### 5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1 6 m voor bruggen en andere kunstwerken;
  - 2 4 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 6 **Wonen**

### 6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, met dien verstande dat:
  - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' ook gestapelde woningen zijn toegestaan met een maximum van 21 woningen;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan met een maximum van 18 woningen;
- b aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c groenvoorzieningen, tuinen en erven;
- d water;
- e bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen.

Waarbij in acht moet worden genomen dat:

- f het maximale aantal woningen niet meer dan 40 bedraagt.

### 6.2 **Bouwregels**

#### 6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a het bebouwingpercentage bedraagt maximaal 60% per bouwperceel; met dien verstande dat het bebouwingpercentage ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' maximaal 100% per bouwperceel bedraagt.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig' maximaal 9 m bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' maximaal 12 m bedraagt;
  - 3 de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' maximaal 20 m bedraagt;
- c de goothoogte bedraagt maximaal 7 m, met dien verstande dat:
  - 1 de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig' maximaal 4 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' maximaal 9 m bedraagt;
  - 3 de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' maximaal 13 m bedraagt.

### 6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a minimaal 1 m achter de voorgevellijn van de woning wordt gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan  $50 \text{ m}^2$  indien het perceel waarop gebouwd wordt  $250 \text{ m}^2$  of kleiner is;
- c de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan  $65 \text{ m}^2$  indien het perceel waarop gebouwd wordt groter dan  $250 \text{ m}^2$  is;
- d per woning maximaal twee vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- e aan- en uitbouwen aan de zijgevel van een woning niet breder mogen zijn dan 6 m;
- f grenzend aan de openbare weg de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 1 m bedraagt;
- g de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning + 0,3 m met een maximum van 4,5 m;
- h de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- i aan- en uitbouwen aan de achtergevel van de woning mogen plat afgedekt worden of dienen een van de woning afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting te hebben, waarbij:
  - 1 de goothoogte niet hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven peil + 0,3 m en
  - 2 de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 6 m;
- j de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 75% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 6 m;
- k aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning mogen plat worden afgedekt of dienen een van de woning afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting te hebben, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven peil + 0,3 m en de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 4 m en de lengte van de uitbouw maximaal 4 m mag zijn;
- l in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a mogen aan de voorzijde van een woning erkers worden gebouwd, waarbij geldt dat:
  - 1 de diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  - 2 de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
  - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning + 0,3 m met een maximum van 4,5 m;
  - 4 de oppervlakte niet meer bedraagt dan  $7,5 \text{ m}^2$ ;
  - 5 de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 1,5 m;
  - 6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0,5 m bedraagt dan wel dat deze in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- m in afwijking van het bepaalde in dit lid onder e mogen aan de zijgevel van een woning erkers worden gebouwd, waarbij geldt dat:
  - 1 de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning.

- 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan overkappingen
- a de bouwhoogte voor palen en (vlaggen-)masten bedraagt ten hoogste 6 m;
  - b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gesitueerd achter de naar de openbare weg gekeerde gevellijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
  - c de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
  - d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

- 6.3.1 Maximum aantal wooneenheden
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder f, mits:
- a het totale maximum aantal wooneenheden in het plangebied niet meer bedraagt dan 126 wooneenheden;
  - b de extra woningen voorzien in een actuele behoefte, welke is aangetoond door een onafhankelijk onderzoek én;
  - c de realisatie van 126 woningen mogelijk is op grond van een door Provinciale Staten vastgestelde Structuurvisie dan wel Omgevingsvisie.
- 6.3.2 Bebouwingspercentage bouwperceel
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder a, voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70% per bouwperceel, op voorwaarde; dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
  - b het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c de waterhuishoudkundige situatie.
- 6.3.3 Erf- en/of terreinafscheiding
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.4 onder c, voor het bouwen van een erf- en/of terreinafscheiding tot een hoogte van maximaal 2 m, gesitueerd voor de naar de openbare weg gekeerde zijgevellijn van het hoofdgebouw; op voorwaarde, dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de verkeersveiligheid;
  - c de sociale veiligheid;
  - d het aantal parkeervoorzieningen;
  - e de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
  - f de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - g het milieu;
  - h waarbij geldt dat de maximale hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, en de maximale hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen tot 1 m achter de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten gelden de volgende regels:

- a de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- b de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- c er mogen geen reclameborden groter dan 0,7x0,5 m bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum van 1 reclamebord per woning;
- d de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor het bij de functie van wonen passende gebruik mag geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de winkelvoorzieningen tot gevolg hebben en mag tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik plaatsvinden, tot een maximum van 5 m<sup>2</sup>;
- f de activiteiten mogen geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.



### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

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

#### **Artikel 8 Algemene bouwregels**

De bouwregels als bedoeld in artikelen 3 tot en met 6 zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande, dat:

- a uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd onder bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2';
- b uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 m onder peil;
- c ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- d ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen gebouwen.

#### **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het elders bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak; indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- b het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken, waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- c de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte en bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Parkeren

- a Ten aanzien van parkeren geldt dat:
  - 1 bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
  - 2 deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
  - 3 voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Woningtype	Aantal parkeerplaatsen/eenheid (inclusief bezoekersparkeren)
Starterswoning (grondgebonden en gestapeld)	1,6/wooneenheid
Seniorenwoning (sociale huur)	1,6/wooneenheid
Gestapeld (luke)	1,9/wooneenheid
Seniorenwoning (koop)	2,0/wooneenheid
Eengezinswoning - geschakeld	2,0/wooneenheid
Twee-aaneen	2,3/wooneenheid
Vrijstaand	2,3/wooneenheid
Penthouse	2,3/wooneenheid

- b Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a indien:
- 1 uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
  - 2 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
    - het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
    - bij de omgevingsvergunning worden het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen van de desbetreffende straat in acht genomen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 12.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.
- 12.1.3 Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1 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.
- 12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het lid 12.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 12.2.4 Lid 12.2.1 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 de regels van het bestemmingsplan 'Lopik Oost'.