

Bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Cromstrijen 2013 - 1^e herziening - Rijksstraatweg 78 Numansdorp’

Regels

Planstatus: ontwerp januari 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Artikel 4 Tuin

Artikel 5 Verkeer

Artikel 6 Wonen

Artikel 7 Leiding - Riool

Artikel 8 Waarde – Archeologische verwachting middelhoog

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Artikel 15 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Artikel 17 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Cromstrijen 2013 - 1^e herziening – Rijksstraatweg 78 Numansdorp’ met identificatienummer NL.IMRO.1963.BPrijsstrw78NMD19-ON01 van de gemeente Hoeksche Waard;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een 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 Aanduidingsvlak:

een aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 Aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.7 Ambachtelijk bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen die verband houden met het ambacht.

1.8 Bebouwing:

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

1.9 Bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.10 Bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.11 Bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bevi-inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 Bevoegd gezag:

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

1.16 Bijgebouw:

een aangebouwd of vrijstaand gebouw, dat ruimtelijk (qua hoogte en omvang) ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

1.17 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 van een standplaats.

1.18 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.20 Bouwmarkt:

detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit bouwmaterialen, alsmede materialen die voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn;

1.21 Bouwperceel:

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

1.22 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak:

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

1.24 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 bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.25 Consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.26 Detailhandel:

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen.

1.27 Detailhandel in volumineuze goederen:

1. een detailhandelsbedrijf in de volgende te onderscheiden categorieën:
 - a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - b. detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans;
 - c. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
 - d. bouwmarkten
 - e. tuincentra;
2. ten aanzien van het toegestane nevenassortiment geldt:
 - a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en
 - b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

1.28 Gebouw:

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

1.29 Geluidsgevoelige objecten:

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

1.30 Hoofdfunctie:

de belangrijkste functie waarvoor het hoofdgebouw en/of de gronden mogen worden gebruikt.

1.31 Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.32 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.

1.33 Keur:

wettelijke regels, opgesteld door het waterschap, waarin regels zijn opgenomen voor het bouwen en het gebruik van de gronden die aan een waterloop of (binnen een) waterkering zijn gelegen.

1.34 Maatvoeringsvlak:

het op de verbeelding aangegeven vlak, dat goothoogtes en woningtypes scheidt.

1.35 NEN:

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

1.36 Netto verkoopvloeroppervlak:

oppervlakte van het gedeelte van een winkel dat toegankelijk is voor het publiek en waar de producten voor verkoop en verhuur zijn uitgesteld;

1.37 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.

1.38 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.39 Peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.40 Perifere detailhandelsvestiging:

vestiging van detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling. Zoals bouwmarkten en tuincentra's alsmede detailhandel in volumineuze goederen waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans.

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.42 Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 Tuincentrum:

detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen, waarbij een nevenassortiment van maximaal 20 % is toegestaan;

1.44 Voorgevel:

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

1.45 Watergang:

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.46 Waterkering:

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam.

1.47 Weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.48 Wgh-inrichtingen:

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.49 Windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.50 Woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, inrichting en indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 afstand

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

2.1.2 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;

2.1.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.1.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.1.6 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.

2.1.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': een tuincentrum met een netto vloeroppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
- c. kantoren behorende bij een bedrijf met een maximum van 40% bvo én een maximaal oppervlak van 1.000 m²;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 90 % van het aangegeven bouwvlak per bouwperceel. Indien in de bestaande situatie, bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, het bebouwingspercentage reeds hoger is, dan geldt dit hogere bebouwingspercentage als maximum;
- d. indien gebouwen niet in de zij- en achterperceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand van de van gebouwen tot de zij- en achterperceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen tenzij in de bestaande situatie, bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, de afstand reeds kleiner is, dan geldt deze kleinere afstand als minimale afstand;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. de maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt ten hoogste 5.000 m². In geval dat bestaande percelen, bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, groter zijn dan 5.000 m², geldt deze maat als maximum;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m tenzij in de bestaande situatie, bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, de bouwhoogte hoger is, dan geldt deze bouwhoogte als maximale hoogte;
- c. solitaire bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting

1. Het gebruik van de bebouwing als tuincentrum is alleen toegestaan als de bevoorrading met vrachtwagens niet geschiedt via de in- en uitrit aan de Rijksstraatweg maar via de strook grond met erfdienstbaarheid op het bedrijfsterrein Middelsluis Noord. Op de in- en uitrit moet daartoe een fysieke hoogtebeperking worden gerealiseerd.
2. ter plaatse van de woningen Rijksstraatweg 78 en 80 Numansdorp moet een geluidsscherm worden geplaatst zoals bedoeld in het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de maximale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2.1 onder b, voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met 4 m waarbij deze afwijking niet meer bedraagt dan maximaal 20% van het bouwvlak per bouwperceel.

3.3.2 Afwijken van bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2.1 onder c, voor een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak per bouwperceel. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan mits wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van parkeren en laden en lossen op eigen terrein zoals gesteld in artikel 3.2.3.

3.3.3 Afwijken van perceeloppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van sublid 3.2.1 onder f, voor een perceelsoppervlakte van ten hoogste 5.000 m². Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan na positief advies van de regio Hoekse Waard.

3.3.5 Windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van sublid 3.2.2 onder b, voor de bouw van een (solitaire) windturbine. Hierbij gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte, inclusief de wieken, bedraagt 15 m;
- b. bij een verticale as geldt een maximale wiekhoogte van 5 m;
- c. bij een windturbine zonder wieken geldt een maximale rotordiameter van 2 m;
- d. de windturbine moet functioneel verbonden zijn aan de gebouwen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. tuincentra zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 10 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1 onder a tot en met d is toegestaan maar niet hoger dan categorie 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd;
- c. om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan.

3.5.2 Bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder 3.5.1. onder a t/m c gelden de volgende regels:

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. de omgevingsvergunning mag slechts verleend worden, indien voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen conform artikel 3.2.4 is verzekerd;
- c. bij toepassing van artikel 3.5.1 onder c dient uit een distributie planologisch onderzoek te blijken dat de vestiging van een detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen niet leidt tot ontwrichting van de regionale verzorgingsstructuur.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan, na advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid en N.V. Nederlandse Gasunie, het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' zodanig wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. De afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt ten minste de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid bij bedrijfsbeëindiging

Het college van burgemeester en wethouders kan de aanduiding zoals bedoeld in lid 3.1 onder b bij bedrijfsbeëindiging verwijderen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. toegangspaden tot de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

Op de als Tuin bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van hobbykassen en dierenverblijven op voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte van de gebouwen per perceel niet meer dan 10 m² bedraagt.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen en verblijfsgebieden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) afvalverzamelssystemen, nutsvoorzieningen, groen, bermen, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

De toegangswegen mogen niet worden gebruikt door vrachtverkeer, waarbij het vrachtverkeer door het toepassen van fysieke maatregelen geweerd moet worden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 750 m³;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrens dient ten minste 3 meter te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

6.2.2 Erfbebouwing op het zij- en achtererf

Bij de bouw van gebouwen worden de volgende regels in acht genomen:

- a. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw zijn buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. het gezamenlijke grondoppervlak aan aan- en bijgebouwen op woonpercelen bedraagt:
 1. bij een oppervlakte van minder dan 500 m² niet meer dan 75 m²;
 2. bij een oppervlakte tussen de 500 m² en 1.000 m² niet meer dan 100 m²;
 3. bij een oppervlakte tussen de 1.000 m² en 1.500 m² niet meer dan 150 m²;
 4. bij een oppervlakte van 1.500 m² of meer niet meer dan 200 m²;
- c. de goot- en nokhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste respectievelijk 3 en 4 m bedragen;
- d. de afstand van het bijgebouw tot enig punt van de woning, met inbegrip van een eventueel aanbouw, moet bedragen tenminste 4 m;
- e. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw, mag ten hoogste 4 m bedragen;

- f. de goot- en nokhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste respectievelijk 2,5 en 4 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden de volgende regels in acht genomen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. op de gronden voor de naar de weg gekeerde gevel: 1 m;
 - 2. voor het overige 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan, voor zover;

- a. de voor beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 45 m²;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een rioolleiding.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Riool.

7.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het veranderen, waaronder onder meer begrepen vergraven, verruimen of dempen van watergangen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde – Archeologische verwachting middelhoog

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen uiterlijk ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning een rapport aan het bevoegd gezag te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die groter zijn dan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 8.3.1.

8.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

8.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de hierna onder 8.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0.5 m beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte groter dan 500 m² beslaan.

7.3.2 Het vergunningsvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen

8.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.4 Vergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan het bevoegd gezag heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het aangeduide en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door tot hoofdgebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt, met uitzondering van balkons waarvan de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden door schoorstenen, liftschachten, antennemasten, installaties voor de benutting van zonne-energie en andere ondergeschikte bouwdelen mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

10.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning een afwijking kan worden verleend - bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. 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; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, reduceerstations en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3,5 m en geen groter oppervlak dan 10 m² hebben;
- d. het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m.

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of gebouwen als seksinrichting;
- b. gebouwen te gebruiken als zelfstandige bewoning, met uitzondering van de gebouwen die zijn aangeduid dan wel bestemd als (bedrijfs)woning;
- c. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. uitstallings- of opslagplaats, dan wel als stand- of ligplaats voor kampeerwagens, woonwagens, woonboten, tenten en andere onderkomens.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 ‘veiligheidszone – bedrijven 2’

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – bedrijven 2’ het volgende:

13.1.1 Bouwregels

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – bedrijven 2’ geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

13.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen ‘veiligheidszone – bedrijven 2’ voor kwetsbare objecten

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Cromstrijen 2013 - 1^e herziening -
Rijksstraatweg 78 Numansdorp'.