bestemmingsplan

De Nieuwe Wetering IV, Bergambacht

Gemeente Krimpenerwaard

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1931.BP2102BT043-VG01*
Datum:	*2023-09-15*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. R. (Roel) van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190413*
Opdrachtgever:	*Immoned Vastgoed Ontwikkeling B.V.*

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Bedrijventerrein 10
Artikel 4 Gemengd 13
Artikel 5 Groen 16
Artikel 6 Verkeer 17
Artikel 7 Water 18
Artikel 8 Leiding - Riool 19
Artikel 9 Waarde - Archeologie 5 21

3 Algemene regels 24

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 11 Algemene bouwregels 24
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels 26
Artikel 16 Parkeren 26

4 Overgangs- en slotregels 27

Artikel 17 Overgangsrecht 27
Artikel 18 Slotregel 27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV, Bergambacht met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2102BT043-VG01 van de Gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen

ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins.

1.6 archeologisch onderzoek

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

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met (de kennis en de studie van) de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

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 en/of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en/of distributie van goederen.

1.10 bedrijfsgebonden kantoor

gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden die een directe relatie hebben met een op hetzelfde bouwperceel gevestigd bedrijf.

1.11 bedrijfswoning

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

1.12 bestaand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichting

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

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 detailhandel

bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 erfgrens

de grens tussen twee kadastrale percelen.

1.25 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming en/of de verschijningsvorm, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.28 kantoor

gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden op financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied.

1.29 kavelinrichtingsplan

een inrichtingsplan voor een bedrijfskavel die inzichtelijk maakt hoe de bedrijfskavel wordt ingericht voor wat betreft verharding, groen, reclame-uitingen en erfafscheidingen en welke (bestratings-)materialen hierbij worden toegepast.

1.30 milieustraat

een inrichting waar huishoudelijke afvalstoffen gescheiden kunnen worden gedeponeerd.

1.31 natuurlijke oever

onverharde oevers waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met natuur en landschap en de inrichting van het water en de oever een positieve invloed heeft op het aquatisch ecosysteem (leefgebied in of bij het water voor dieren, amfibieën, insecten en planten).

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie en elektrische laadpalen.

1.33 peil

a. voor gebouwen, geen bouwwerken zijnde:
    1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
b. voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten of filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.36 seksbioscoop/-theater

een inrichting of een daarmee gelijk te stellen gelegenheid waar vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.37 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 seksinrichting worden in elk geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen erotische massagesalon;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch- pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

1.39 standplaats

een perceel of kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.40 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

a. verkeersgeleiders, verkeersborden, zitbanken en bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, fietsenstallingen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame.

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze planregels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.42 voldoende parkeergelegenheid

parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens opvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

1.43 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, ligging, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.44 waterlijn

de overgang tussen het water en het land.

1.45 woning

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

1.46 zelfstandig kantoor

gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden op financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied, die geen directe relatie hebben met een op hetzelfde bouwperceel gevestigd bedrijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer bedraagt dan 1 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduidingen:
    1. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlagen bij de regels 1);
    2. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlagen bij de regels 1);
    3. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - milieustraat' uitsluitend een milieustraat;
b. bedrijfsgebonden kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub f;
c. nutsvoorzieningen;
d. een en ander met bijbehorende (nuts)voorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse erfgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
b. indien ter plaatse van een bouwgrens een gevellijn is aangeduid, dient de voorgevel van een hoofdgebouw in deze gevellijn gebouwd te worden, waarbij aanvullend geldt voor de bedrijfskavels aan de Handelsweg dat:
    1. de voorgevel van een hoofdgebouw over maximaal 60 meter in de voorgevellijn gebouwd mag worden;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag een hoofdgebouw over meer dan 60 meter in de voorgevellijn worden gebouwd indien over een breedte van minimaal 10 meter het hoofdgebouw minimaal 5 meter uit de gevellijn wordt gesitueerd;
c. het bepaalde onder b geldt niet voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 sub a onder 3, onder voorwaarde dat op de bestemmingsgrens aan de zuid- en oostzijde een erf- en terreinafscheiding wordt gebouwd en in stand wordt gehouden;
d. de bouwhoogte van bedrijfsgebonden kantoren mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met 2 m overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties zoals lift opbouwen, afvoerkanalen, luchtbehandelingsinstallaties, ontvangstinstallaties en antennes;
e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 11 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met 2 m overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties zoals lift opbouwen, afvoerkanalen, luchtbehandelingsinstallaties, ontvangstinstallaties en antennes;
f. er geldt per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 70%.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer mag bedragen dan 9 m, met dien verstande dat de lichtuitstraling naar beneden gericht dient te zijn;
c. de bouwhoogte voor vlaggenmasten mag niet meer mag bedragen dan 8 m;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 sub a onder 3 niet meer bedragen dan 2 m;
f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.1 sub a en toestaan dat de bouwgrens met niet meer dan 3 m wordt overschreden ten behoeve van het bouwen van een bedrijfsgebonden kantoor, indien:
    1. de bouwgrens mag over de lengte met ten hoogste 50% worden overschreden;
    2. vooraf instemming is verkregen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
    3. voldaan wordt aan de gestelde beeldkwaliteitseisen;
    4. middels een verkeerskundig onderzoek aangetoond is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar is;
b. artikel 3.2.1 sub e en toestaan dat gebouwen en overkappingen met een bouwhoogte van niet meer dan 13 m (exclusief technische installaties) worden gebouwd, indien:
    1. de bouwhoogte van meer dan 11 m benodigd is voor het realiseren van inpandige hijsinrichtingen en aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
    2. voldaan wordt aan de gestelde beeldkwaliteitseisen;
c. artikel 3.2.1 sub f en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt verruimd tot 80%, indien:
    1. minimaal het extra benodigd aantal parkeerplaatsen als gevolg van de uitbreiding op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
    2. middels een verkeerskundig onderzoek aangetoond is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar is
d. artikel 3.2.3 en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 sub a onder 3 met een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 m mag worden gebouwd, indien:
    1. sprake is van een architectonische uitstraling;
    2. voldaan wordt aan de gestelde beeldkwaliteitseisen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. buitenopslag is uitsluitend toegestaan, indien aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:
    1. buiten het zicht vanaf de openbare weg, al dan niet onttrokken aan het zicht door middel van een erf- en terreinafscheiding zoals bedoeld in artikel 3.2.3 of een andere voorziening;
    2. achter de voorgevel;
b. gestapelde opslag hoger dan de feitelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw is niet toegestaan en wordt aangemerkt als strijdig gebruik;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet toegestaan;
d. het gebruik van gronden en bebouwing voor inrichtingen die krachtens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn aangewezen is niet toegestaan;
e. detailhandel, met uitzondering van een afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen, is niet toegestaan;
f. het bruto vloeroppervlak van een bedrijfsgebonden kantoor mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak van het totale bedrijf, met een maximum van 1.000 m².

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting groen

Het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan, indien de gronden met de bestemming 'Groen' ter hoogte van en direct aansluitend aan op het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' binnen 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het inrichtingsplan dat als bijlagen bij de regels onder nummer 2 bij de regels is gevoegd.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting kavelinrichtingsplan

a. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2 kan worden afgegeven moet een kavelinrichtingsplan opgesteld te zijn in lijn met de beeldkwaliteitseisen zoals deze, als bijlagen bij de regels onder nummer 3, onderdeel uitmaken van de planregels en goedgekeurd door het bevoegd gezag.
b. Na goedkeuring door het bevoegd gezag moet binnen 24 maanden na het gereed melden van de bouw de inrichting overeenkomstig het kavelinrichtingsplan te zijn aangelegd.
c. Het niet duurzaam in stand te houden van de inrichting wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a:

a. om bedrijven toe te staan uit een hogere categorie van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks volgens artikel 3.1 toegelaten bedrijven;
b. om bedrijven toe te staan die niet in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn genoemd, mits die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks volgens artikel 3.1 toegelaten bedrijven.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd en zal zich inspannen om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - milieustraat' zodanig te wijzigen dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven zoals bedoeld in artikel 3.1 sub a onder 2, indien de milieustraat niet gerealiseerd wordt op deze gronden.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduidingen:
    1. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlagen bij de regels 1);
    2. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlagen bij de regels 1);
b. bedrijfsgebonden kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.1 sub f;
c. zelfstandige kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.1 sub g;
d. nutsvoorzieningen;
e. een en ander met bijbehorende (nuts)voorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Zelfstandige kantoren

Voor het bouwen van zelfstandige kantoren gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse erfgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
b. indien ter plaatse van een bouwgrens een gevellijn is aangeduid, dient de voorgevel van een hoofdgebouw in deze gevellijn gebouwd te worden;
c. de bouwhoogte van zelfstandige kantoren mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met 2 m overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties zoals lift opbouwen, afvoerkanalen, luchtbehandelingsinstallaties, ontvangstinstallaties en antennes;
d. er geldt per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 70%.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse erfgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
b. indien ter plaatse van een bouwgrens een gevellijn is aangeduid, dient de voorgevel van een hoofdgebouw in deze gevellijn gebouwd te worden;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebonden kantoren mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met 2 m overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties zoals lift opbouwen, afvoerkanalen, luchtbehandelingsinstallaties, ontvangstinstallaties en antennes;
d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 11 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met 2 m overschreden mag worden ten behoeve van technische installaties zoals lift opbouwen, afvoerkanalen, luchtbehandelingsinstallaties, ontvangstinstallaties en antennes;
e. er geldt per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 70%.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer mag bedragen dan 9 m, met dien verstande dat de lichtuitstraling naar beneden gericht dient te zijn;
c. de bouwhoogte voor vlaggenmasten mag niet meer mag bedragen dan 8 m;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.2.1 sub a en artikel 4.2.2 sub a en toestaan dat de bouwgrens met niet meer dan 3 m wordt overschreden ten behoeve van het bouwen van een kantoor, indien:
    1. de bouwgrens mag over de lengte met ten hoogste 50% worden overschreden;
    2. vooraf instemming is verkregen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
    3. voldaan wordt aan de gestelde beeldkwaliteitseisen;
    4. middels een verkeerskundig onderzoek aangetoond is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar is;
b. artikel 4.2.2 sub d en toestaan dat gebouwen en overkappingen met een bouwhoogte van niet meer dan 13 m (exclusief technische installaties) worden gebouwd, indien:
    1. de bouwhoogte van meer dan 11 m benodigd is voor het realiseren van inpandige hijsinrichtingen en aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
    2. voldaan wordt aan de gestelde beeldkwaliteitseisen;
c. artikel 4.2.1 sub d en artikel 4.2.2 sub e en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt verruimd tot 80%, indien:
    1. minimaal het extra benodigd aantal parkeerplaatsen als gevolg van de uitbreiding op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
    2. middels een verkeerskundig onderzoek aangetoond is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. buitenopslag is uitsluitend toegestaan, indien aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:
    1. buiten het zicht vanaf de openbare weg, al dan niet onttrokken aan het zicht door middel van een erf- en terreinafscheiding zoals bedoeld in artikel 4.2.4 of een andere voorziening;
    2. achter de voorgevel;
b. gestapelde opslag hoger dan de feitelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw is niet toegestaan en wordt aangemerkt als strijdig gebruik;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet toegestaan;
d. het gebruik van gronden en bebouwing voor inrichtingen die krachtens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn aangewezen is niet toegestaan;
e. detailhandel, met uitzondering van een afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen, is niet toegestaan;
f. het bruto vloeroppervlak van een bedrijfsgebonden kantoor mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak van het totale bedrijf, met een maximum van 1.000 m².
g. het bruto vloeroppervlak van een zelfstandig kantoor mag per vestiging niet meer bedragen dan 1.000 m², tenzij het kantoor een lokaal verzorgingsgebied heeft;
h. per bouwperceel mag ten hoogste één in- en uitrit worden aangelegd.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting groen

Het gebruik als bedoeld in artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan, indien de gronden met de bestemming 'Groen' ter hoogte van en direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Gemengd' binnen 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het inrichtingsplan dat als bijlagen bij de regels onder nummer 2 bij de regels is gevoegd.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting kavelinrichtingsplan

a. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 kan worden afgegeven moet een kavelinrichtingsplan opgesteld te zijn in lijn met de beeldkwaliteitseisen zoals deze, als bijlagen bij de regels onder nummer 3, onderdeel uitmaken van de planregels en goedgekeurd door het bevoegd gezag.
b. Na goedkeuring door het bevoegd gezag moet binnen 24 maanden na het gereed melden van de bouw de inrichting overeenkomstig het kavelinrichtingsplan te zijn aangelegd.
c. Het niet duurzaam in stand te houden van de inrichting wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a:

a. om bedrijven toe te staan uit een hogere categorie van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks volgens artikel 4.1 toegelaten bedrijven;
b. om bedrijven toe te staan die niet in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn genoemd, mits die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks volgens artikel 4.1 toegelaten bedrijven.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen zoals natuurlijke oevers;
b. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. in- en uitritten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.3;
e. straatmeubilair;
f. nutsvoorzieningen;
g. ondergeschikte verhardingen ten behoeve van nuts- en blusvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen;

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. het oppervlak mag per gebouw niet meer bedragen dan 20 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer mag bedragen dan 9 m;
c. de bouwhoogte van straatmeubilair mag niet meer mag bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte voor overige bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. Per bouwperceel mag ten hoogste één in- en uitrit worden aangelegd.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat meer dan één inrit per bouwperceel wordt aangelegd, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het Inrittenbeleid 2017 Gemeente Krimpenerwaard of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. in- en uitritten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.3;
e. groenvoorzieningen zoals natuurlijke oevers;
f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. straatmeubilair;
h. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen;

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. het oppervlak mag per gebouw niet meer bedragen dan 20 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer mag bedragen dan 9 m;
c. de bouwhoogte van straatmeubilair mag niet meer mag bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte voor overige bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan 2 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

a. Per bouwperceel mag ten hoogste één in- en uitrit worden aangelegd.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat meer dan één inrit per bouwperceel wordt aangelegd, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het Inrittenbeleid 2017 Gemeente Krimpenerwaard of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. verkeer te water;
c. taluds en natuurlijke oevers;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een rioolwatertransportleiding, waarbij de bestemming 'Leiding - Riool' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer mag bedragen dan 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), onder de voorwaarde dat de belangen in verband met de leiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

8.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 wint hij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
f. diepploegen;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van leidingen, of;
b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding, of;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toetsingscriterium

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend indien door de uit te voeren werken en/of werkzaamheden, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan de leiding wordt veroorzaakt.

8.4.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint hij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden van gronden met een middelhoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 9.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

9.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m, of;
c. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een diepte hebben van niet meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 9.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in artikel 9.3.2 aan de omgevingsvergunning.

9.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het verlagen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte hebben van niet meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld, of;
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m^2, of;
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in artikel 9.4.4 aan de omgevingsvergunning.

9.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen en de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021 of de rechtsopvolger(s) daarvan, geen beperkingen.

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak, waarbij een maximum oppervlakte van 30 m² is toegestaan buiten het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwdiepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder maaiveld;
c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
d. de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021 of diens rechtsopvolger(s) blijft onverkort van kracht.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat de waterhuishouding niet wordt verstoord en de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de gronden toegekende bestemming(en), wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik in strijd met de aan de gronden toegekende bestemming;
b. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik binnen de reguliere bedrijfsvoering van een bedrijf of voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Grondwaterbeschermingsgebied

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

13.1.2 Regels

a. Op en in de gronden als bedoeld in artikel 13.1.1 is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend toegestaan indien:
    1. de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad;
    2. er geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 4 m gemeten vanaf maaiveld.
b. Op en in de gronden als bedoeld in artikel 13.1.1 is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), waarbij bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 4 m gemeten vanaf maaiveld, uitsluitend toegestaan indien daardoor de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad en het bevoegd gezag, alvorens hij een omgevingsvergunning verleent, schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de provincie Zuid-Holland over de beoogde ingreep in relatie tot Provinciale milieuverordening of diens rechtsopvolger.
c. In afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.2 sub a en artikel 13.1.2 sub b is het slaan van heipalen zonder verzwaarde voet toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

a. het bruto vloeroppervlak niet groter is dan 50 m², en
b. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger is dan 10 m.

14.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen.

15.2 Voorwaarden

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in welk verband in elk geval aangetoond moet worden dat:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is, waarbij minimaal aangetoond moet worden dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de te wijzigen functie;
c. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
d. verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
e. de wijziging voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing;
f. de wijziging in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 16 Parkeren

16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens opvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

16.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

16.3 Advies

Een afwijking als genoemd in artikel 16.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV, Bergambacht'.