

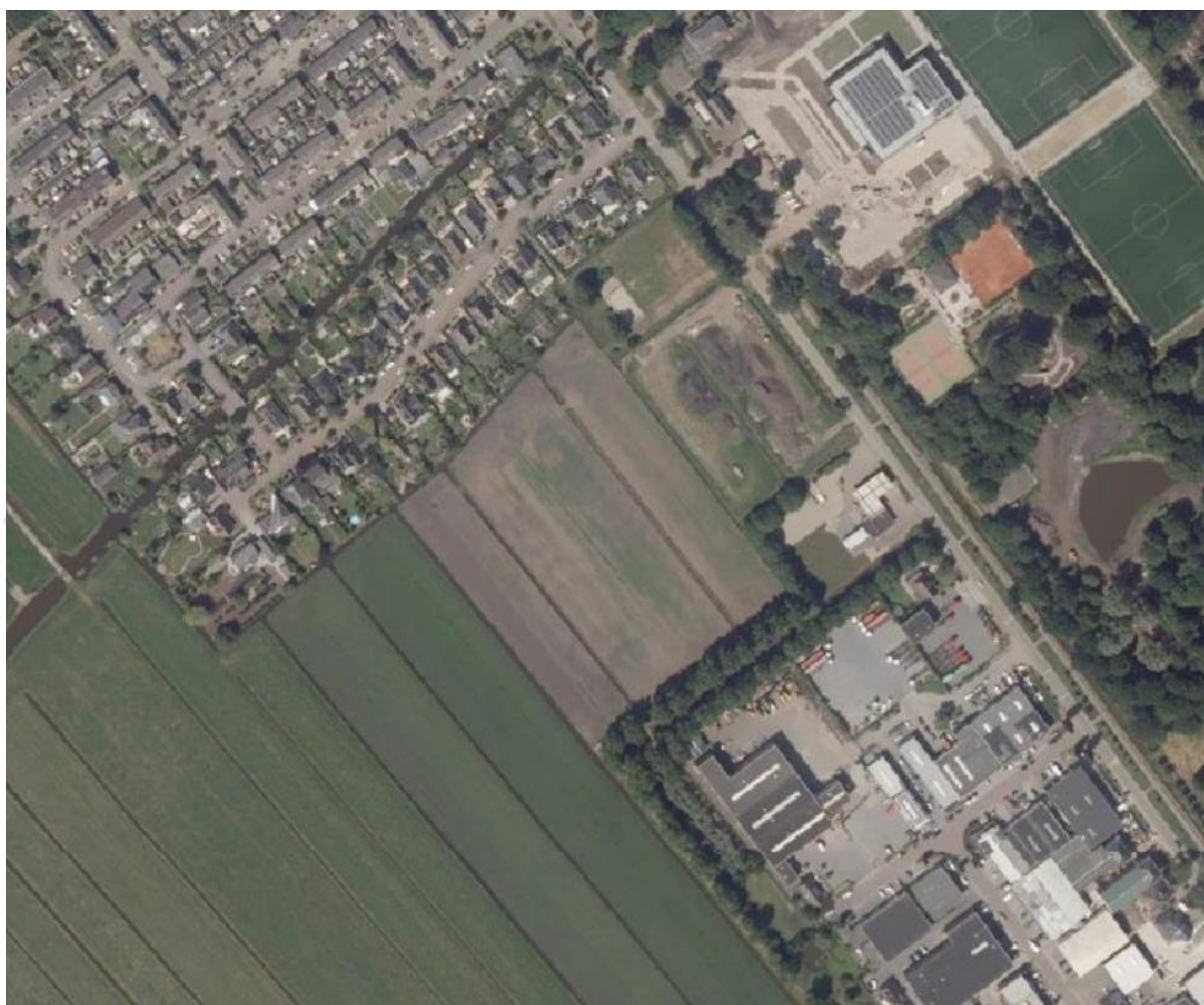


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels bestemmingsplan

‘Achter de Wetering, Giessenburg’



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-06-18

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VG01

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Bedrijf.....	10
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Verkeer.....	13
Artikel 6 Water	14
Artikel 7 Woongebied.....	15
3 Algemene regels	18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9 Algemene bouwregels	18
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 14 Overangsrecht.....	22
Artikel 15 Slotregel	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan huis gebonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen dienst of beroep dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

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 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 achtergevel

De gevel van het hoofdgebouw die 'tegenover' de voorgevel is gelegen.

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en diensten.

1.11 bedrijfsgebouw

Een niet voor bewoning bestemd gebouw ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.

1.12 bedrijfswoning

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.

1.13 bedrijfsgebonden kantoren

Gedeelten van een bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van bedrijfsgebonden kantoren minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf.

1.14 bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsgebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten.

1.15 bedrijfsvloeroppervlak/brutovloeroppervlak

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

1.16 beperkt kwetsbaar objecten

- a. Verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienstwoningen van derden;
- b. Kantoorgebouwen, voor zover ze niet vallen onder gebouwen zoals genoemd in [artikel 1.42 onder c](#);
- c. Hotels, voor zover ze niet onder gebouwen zoals genoemd in [artikel 1.42 onder c](#) vallen;
- d. Winkels, voorzover ze niet onder gebouwen zoals genoemd in [artikel 1.42 onder c](#) vallen;
- e. Sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. Sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden voor zover niet genoemd in [artikel 1.42 onder d](#);
- g. Bedrijfsgebouwen voorzover niet genoemd in [artikel 1.42 onder c](#);
- h. Objecten die met de onder a tot en met g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten vanwege de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemat

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemat, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichtingen

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

1.21 bevoegd gezag

Bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag/woonlaag

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.

1.26 bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.29 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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.

1.30 dienstverlening

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

1.31 dove gevel

Volgens de Wet geluidhinder is een dove gevel een:

- a. Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.32 gebouw

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

1.33 gestapelde woningen

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.34 grondgebonden woning

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

1.35 hobbykas

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan.

1.38 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.

1.39 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en

vergunningbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.41 kunstwerk

Een bouwconstructie in weg, water of spoorlijn, zoals bruggen, dammen, duikers en sluizen.

1.42 kwetsbare objecten

- a. Woningen, niet zijnde als bedoeld in [artikel 1.16 onder a](#);
- b. Gebouwen bestemd voor verblijf, als dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarige, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. Ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;
 2. Scholen;
 3. Gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang voor minderjarigen;
- c. Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig, zoals:
 1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m²;
 2. Complexen van meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels aan supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- e. Restaurants, voor zover hier in geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn.

1.43 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.

1.44 ondergeschikte bouw(onder)delen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, airco-units, warmtepompen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.45 overkapping

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

1.46 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.

1.47 perceel

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

1.48 platte afdekking

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

1.49 perifere detailhandel

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuinentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

1.50 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

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

1.51 voorgevel

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

1.52 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), berm- en kavelsloten, gemalen, inlaten, etc.

1.53 Wgh-inrichtingen

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

1.54 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning.

1.55 woning/wooneenheid

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

1.56 zijerf

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

1.57 zorgwoning

Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig heeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand 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 airco-units, warmtepompen, installaties, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.5 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.

2.6 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 2' bedrijven in de categorieën 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag': uitsluitend opslag;
- c. Bedrijfsverzamelgebouwen;
- d. Bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf;
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, straatmeubilair, verkeer- en parkeervoorzieningen, groen, kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- b. Bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. De bedrijfsgebouwen mogen vrijstaand of aaneengebouwd worden;
- e. Indien de bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 3 m te bedragen;
- f. Indien niet in de erfgrens wordt gebouwd, dient de afstand van bedrijfsgebouwen tot de erfgrens ten minste 1,5 m te bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor:
 1. Erfafscheidingen maximaal 2 meter;
 2. Overkappingen bij bedrijven maximaal 8 meter;
 3. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 12 meter;
- c. Overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub e](#) en [artikel 3 lid 2.1 sub f](#) indien zulks voor een meer doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk blijkt en de bereikbaarheid in geval van calamiteiten in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot een een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en
- b. 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;
- c. Buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. Opslag van en groothandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) en [artikel 3 lid 4](#):

- a. Om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in [artikel 3 lid 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 [artikel 3 lid 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 [artikel 3 lid 1](#) genoemd;

Het is niet toegestaan om deze afwijkingsbevoegdheden te gebruiken om detailhandel mogelijk te maken.

3.5.1 Afwijking functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag'

- a. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' op de verbeelding en het hier aan gerelateerde [artikel 3 lid 1 sub b](#), zijn niet van toepassing zodra is aangetoond dat de verkoop van LPG bij het tankstation, gelegen aan de Kerkweg 10 te Giessenburg, is beëindigd.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub b](#) om bedrijfsactiviteiten toe te laten in de categorieën zoals benoemd in [artikel 3 lid 1 sub a](#), [artikel 3 lid 1 sub c](#) en [artikel 3 lid 1 sub d](#), zodra is aangetoond dat de verkoop van LPG bij het tankstation, gelegen aan de Kerkweg 10 te Giessenburg is beëindigd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, in- en uitritten, wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten hoogste 4 m bedraagt.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – verharding uitgesloten' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

4.3.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werkzaamheden, zoals in [artikel 4 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning kan aantonen dat de werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, verkeersvoorzieningen, ontsluitingswegen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, kunstwerken, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van verkeersgeleiding, wegverlichting, verkeersregeling en wegaanduiding, ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. Verkeer te water;
- c. Taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. Waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen, dammen, duikers en andere kunstwerken en waterstaatwerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en groen.

6.2 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 3 m.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. De aanleg van steigers en/of vlonders.

6.3.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werkzaamheden kan aantonen dat de oever(s) niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Grondgebonden woningen;
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningen;
- d. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorgwoningen': tevens zorgwoningen;
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. Het aantal woningen/wooneenheden mag niet meer bedragen dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- c. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak met de bouwaanduiding 'gestapeld', met dien verstande dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- d. De grondoppervlakte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 125 m²;
- e. De goothoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- f. De bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- g. De goothoogte van een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mag ten hoogste 9 meter bedragen;
- h. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- i. De onderlinge afstand tussen grondgebonden woningen bedraagt ten minste 2 m indien de woningen niet aaneengebouwd worden;
- j. Indien niet in de erfgrans wordt gebouwd, bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- d. In afwijking van het gestelde onder c is het toegestaan om ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen te bouwen (buiten het bouwvlak en voor de voorgevel van het hoofdgebouw) met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een goothoogte van ten hoogste 3 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De hoogte van erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. De hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.

7.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is, met het oog op veiligheid, water en afvalpunten, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. Daardoor de gebruikswaarde van de gronden niet onevenredig wordt geschaad;
- b. Geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal toelaatbaar te bouwen oppervlak.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- c. Het is niet toegestaan om steigers en/of vlonders aan te leggen op woonpercelen die grenzen aan een watergang.

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting dove gevel appartementengebouw

De woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien:

- a. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' de noordoostgevel van het appartementengebouw als een dove gevel wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Ten behoeve van aanleg steigers, vlonders en beschoeiingen;

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 7 lid 4 sub c](#), waarbij wordt toegestaan om steigers, vlonders en/of beschoeiingen aan te leggen, met dien verstande dat:

- a. Vlonders en steigers mogen maximaal 5 meter breed zijn;
- b. Vlonders en steigers mogen niet uit buiten de waterlijn steken;
- c. Vlonders en steigers dienen minimaal 1 meter van de erfgrenzen te worden gesitueerd;
- d. Op of aan vlonders en/of steigers zijn geen (bouw)werken toegestaan;
- e. Een beschoeiing mag niet meer dan 30 centimeter boven de waterlijn uit komen;
- f. Een beschoeiing mag niet boven het maaiveld uitsteken;

- g. Vooraf dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

7.5.2 Afwijking voorwaardelijke verplichting dove gevel appartementengebouw

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' op de verbeelding en de hieraan gerelateerde voorwaardelijke verplichting dove gevel appartementengebouw, zoals bepaald in [artikel 7 lid 4.1](#), zijn niet van toepassing, zodra met een verkeersbesluit is aangetoond dat de maximumsnelheid van de Kerkweg is verlaagd naar 30 km/uur en/of de bebouwde komgrens is verplaatst in zuidoostelijke richting zodat het plangebied in binnenstedelijk gebied komt te liggen.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

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

9.2 Hoogteaanduidingen

9.2.1 Goothoogte hoofdgebouw

De goothoogte van een hoofdgebouw mogen door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot. De goothoogte van een hoofdgebouw mag ook worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, schoorstenen en andere ondergeschikte bouw(onder)delen.

9.2.2 Bouwhoogte bouwwerken

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk 2 anders is geregeld – ten hoogste bedragen:

- a. Van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 m;
- b. Van erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
- c. Van overkappingen: 3 m;
- d. Van lichtmasten: 9 m;
- e. Van overig straatmeubilair: 4 m;
- f. Van speelvoorzieningen: 4 m;
- g. Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

9.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

9.4 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen (incl. aan- en uitbouwen) toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

9.5 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Bijzondere woonvormen

- a. Tot een gebruik in strijd met het onderhavige bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een (bedrijfs)woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.
- b. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a in die zin dat een woning mag worden gebruikt voor andere huisvestingsvormen in de vorm van midstay verblijf, mits tevens wordt voldaan aan voorwaarden opgenomen in de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden of de rechtsopvolger hiervan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone - lpg

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen als veiligheidszone.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) is het verboden om op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

11.1.3 Aanvullende maatregelen

Het bevoegd gezag kan, zoals beschreven in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid van de toelichting en het onderzoek externe veiligheid (toegevoegd in de bijlagen van de toelichting), binnen het brand- en explosieaandachtsgebied aanvullende (ruimtelijke, bouwkundige en/of organisatorische) maatregelen opnemen in de omgevingsvergunning als dit voor de verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

11.1.4 Afwijken

- a. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' op de verbeelding en de hier aan gerelateerde [artikel 11 lid 1.2](#) en [artikel 11 lid 1.3](#), zijn niet van toepassing zodra is aangetoond dat de verkoop van LPG bij het tankstation, gelegen aan de Kerkweg 10 te Giessenburg, is beëindigd en daarmee de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.2](#) om binnen deze aanduiding kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten, zodra is aangetoond dat de verkoop van LPG bij het tankstation, gelegen aan de Kerkweg 10 te Giessenburg is beëindigd en daarmee de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijking van maten en bouwgrenzen

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

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 2 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Achter de Wetering, Giessenburg".