

Middelland 61, Krimpen aan de Lek

Planregels

Maart 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten.....	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Wonen.....	10
Artikel 4	Waarde - Archeologie	12
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	13
Artikel 6	Waterstaat - Waterstaatkundige functie.....	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels.....	16
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels.....	18
Artikel 13	Algemene procedureregels.....	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 14	Overgangsrecht.....	19
Artikel 15	Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan Middelland 61, Krimpen aan de Lek met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1806BT011-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aan-huis-verbonden beroep**
een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ICT (internetverkoop) of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij in ieder geval niet zijn begrepen reclame-uitingen.
- 1.4 aan- en uitbouwen**
een gebouw, in één bouwlaag en aangebouwd aan de (bedrijfs)woning, welk onderscheiden kan worden van de (bedrijfs)woning en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.
- 1.5 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.
- 1.6 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 achtergevel**
gevel aan de achterzijde van een gebouw.
- 1.8 ander werk**
een werk, geen bouwwerk zijnde.
- 1.9 antennedrager**
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing

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

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren.

1.13 bestaand

bij bouwwerken:

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

bij gebruik:

het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan. dan wel mag plaatsvinden krachtens een omgevingsvergunning.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

- 1.19 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.
- 1.20 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 1.21 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel.
- 1.22 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.23 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.24 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)**
de gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.
- 1.25 bijgebouw**
een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.
- 1.26 dakkapel**
een uitspringend venster als onderbreking in een dakvlak.
- 1.27 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede begrepen een internetwinkel, waarbij de detailhandel uitsluitend plaatsvindt via een elektronische of schriftelijke opdracht verloopt.
- 1.28 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

- 1.29 gebouw**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 hoofdgebouw**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.31 mantelzorg**
tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, door personen uit diens omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
- 1.32 natuurbeheer**
het werk dat nodig is om de natuur in evenwicht te houden, met inachtneming van het cultuurlandschap en de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- 1.33 nutsvoorziening**
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.34 overig bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.35 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.
- 1.36 pand**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.37 peil**
het peil gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte bouwterrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, afgewerkte gemiddelde maaiveldhoogte.

1.38 permanente bewoning

gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan: het gebruik als woning door eenzelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente en/of het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt.

1.39 prostitutie

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- seksbioscoop
Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- seksclub
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
- seksautomaat
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- sekswinkel
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
- prostitutiebedrijf
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.41 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw.

1.42 waarden

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur, landschap en/of ecologie.

1.43 waterafvoergebied

een gebied begrenst door (stroom)scheidingen, waaruit beschouwd vanuit het afvoerpunt het water van dat gebied afstroomt of via bemaling getransporteerd wordt naar het desbetreffende afvoerpunt.

1.44 waterberging

als functie van water: het tijdelijk of langdurig bergen van (regen)wateroverschotten uit de omgeving.

1.45 woning

een gebouw inclusief aan- en uitbouwen, dat bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

1.46 wooneenheid

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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.

2.4 het bebouwingspercentage

- a. de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel gemeten;
- b. ingeval geen bouwvlak dan wel aanduidingsvlak is aangegeven wordt onder bebouwingspercentage verstaan de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing tot de oppervlakte van het bestemmingsvlak, per bouwperceel gemeten.

2.5 de 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 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen

bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversiering, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. mantelzorg;

alsmede voor:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. Woningen en aan- en uitbouwen

- woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- per bouwvlak is één woning toegestaan;
- de inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer dan 715 m³ bedragen;
- aan- en uitbouwen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd;
- de goothoogte van woningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 10 m bedragen.

2. Bijgebouwen

- bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is weergegeven, dan wel de bestaande oppervlakte met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per bijgebouw;
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 bedragen;
- de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- indien er meer oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is dan in onderstaande tabel aangegeven, mag de volledige oppervlakte alleen worden teruggebouwd onder de voorwaarde dat dit in exact dezelfde maatvoering geschiedt.

Grootte achtererfgebied	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen
< 500 m ²	50 m ²
500 - 750 m ²	75 m ²
750 m ²	100 m ²

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 3. het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan;
 4. de bouwhoogte van een windturbine/windwokkel mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat per bouwperceel één windturbine/windwokkel is toegestaan, waarbij de afstand van een windturbine/windwokkel tot omliggende woningen minimaal 10 meter bedraagt;
 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, onder 1, onderdeel b en toestaan dat bijgebouwen met afwijkende maatvoeringen mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter en de goothoogte niet meer dan 3 meter mits:

- a. het bestaande oppervlak aan bijgebouwen, gerekend vanaf 150 m², met minimaal 50% wordt gereduceerd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep zijn de volgende regels van toepassing:
 1. de omvang van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
 2. de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 3. er dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd;
 4. detailhandel is niet toegestaan;
 5. het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b. Voor het uitoefenen van een bed & breakfast zoals genoemd in lid 3.1 onder c mogen maximaal 3 kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van 8 slaappleatsen, met dien verstande dat:
 1. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
 2. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
4. de bedrijfsvoering van de bed & breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
5. de bed & breakfast over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen beschikt (douche/bad, wc en keuken(blok)).

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en toestaan dat:

- a. de omvang van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep en toestaan dat deze niet meer mag bedragen dan 60% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 80 m² mits het aan-huis-verbonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden of de daar te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – uitsluitend met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels en het gestelde onder 4.3 – worden gebouwd;
- c. het bepaalde in dit lid, onder b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden om van gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie' de bodem beneden maaiveld te verstoren.
- b. Het verbod onder a. is niet van toepassing indien het:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aw2' geen coupure of doorsnijding van de dijk plaats vindt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vaw2' een verstoring betreft van minder dan 30 cm beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m²;

- c. Het verbod onder a. is evenmin van toepassing voor werken en werkzaamheden die:
 - 1. in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
 - 2. in het kader van het normale agrarische gebruik worden uitgevoerd, waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage;
 - 3. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 4. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het moment van inwerkingtreding van dit plan.
- d. Het verbod onder a. is evenmin van toepassing indien een rapport is overgelegd waarin de archeologische (verwachtings)waarde van de te verstoren bodem naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of
 - 3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- e. Het overleggen van een rapport is niet nodig als uit vooroverleg is gebleken dat op basis van bureauonderzoek van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het terrein niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, gehoord de waterbeheerder, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in lid 5.1 genoemde doel onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan ingevolge bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder gehoord wordt.

Artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterafvoergebied en waterberging;
- b. sloten, watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. gemalen (inclusief behuizing, verhardingen, terreinafscheidingen, opslagplaats slootvuil etc.), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- e. gebouwen en bouwwerken, zoals uitstroomhoofden, krooshekreinigers, bruggen, duikers, stuwen, keerwanden en andere werken.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw ten hoogste 10 m² mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de grondoppervlakte van een gemaalbehuizing ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4,5 meter mag bedragen;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste 5,5 meter mag bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2,5 meter mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de in lid 6.1 bedoelde andere door voorkomende bestemming(en), indien daardoor de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bebouwing

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen 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.

8.2 Kelders

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

8.3 Bouwen nabij watergangen

Bebouwing dient ten minste 2 m, gemeten vanuit de boveninsteek van het talud, uit de randen van de watergang te worden gesitueerd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een bijgebouw of een aan- of uitbouw ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- c. het in enigerlei vorm buiten de bedrijfsgebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windwakkels en zendmasten, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan.

9.2 Evenementen

Onder een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horeca-activiteiten, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning, ontheffing of afwijking is verleend.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Geluidzone - industrie

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regel:

- a. de bouw van een woning of een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, alsmede in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder, is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij:
 1. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend, of
 2. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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. 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 3 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.

11.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. voor het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riool-overstortkelders, rioolgemaal, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voor zover deze -indien het gebouwen betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 3 meter, en – indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft – geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 meter; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riooloverstortkelders en rioolgemaal en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. voor het bouwen van zendmasten en antenne-installaties ten behoeve van openbaar nut, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 meter;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. voor het plaatsen van jeugd-ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.

11.3 Voorwaarden voor afwijken

De omgevingsvergunning voor het afwijken bedoeld in dit artikel kan slechts worden verleend voor zover:

- a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de van toepassing zijnde milieuwetgeving in acht wordt genomen;
- c. zich geen dringende redenen daartegen verzetten;
- d. de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

11.4 Aangrenzende percelen

De omgevingsvergunning voor het afwijken bedoeld in dit artikel kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

11.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het bepaalde in lid 11.2 is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 14, lid 14.1 van deze regels.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Wijzigen bouwvlakken

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden aangepast ten behoeve van de situering van woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het huidige bouwvlak mede is gelegen binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering;
- b. aanpassing van het bouwvlak uit het oogpunt van waterstaatkundige belangen noodzakelijk is;
- c. het bestaande oppervlak van het bouwvlak gelijk blijft.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Hoofdstuk 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, 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. 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 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 'Middelland 61, Krimpen aan de Lek' van de gemeente Krimpenervwaard.