



ADROMI GROEP

Adromi B.V.  
Reeweg 146  
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55  
F 078 - 684 55 59

[algemeen@adromi.nl](mailto:algemeen@adromi.nl)  
[www.adromi.nl](http://www.adromi.nl)

KvK 230.825.46 te Rotterdam  
BTW 8050.63.286.B.01  
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

## bestemmingsplan “Fietspad Craijensteijn”

Planstatus: vastgesteld  
Versiedatum: 7 januari 2020  
Vaststellingsdatum:  
Plan identificatie: NL.IMRO.0610.bpFietspdCraijen-3001  
Auteur: szonneveld

## INHOUDSOPGAVE

<b>1 Inleidende regels</b> .....	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	6
<b>2 Bestemmingsregels</b> .....	<b>8</b>
Artikel 3 Verkeer .....	8
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding.....	8
Artikel 5 Leiding - Water .....	10
Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied .....	11
<b>3 Algemene regels</b> .....	<b>13</b>
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	13
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	13
Artikel 9 Algemene gebruiksregels .....	14
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	14
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....	15
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	15
<b>4 Overgangs- en slotregels</b> .....	<b>16</b>
Artikel 13 Overgangsrecht .....	16
Artikel 14 Slotregel .....	17

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 Plan**

het bestemmingsplan Fietspad Craijensteijn met identificatienummer NL.IMRO.0610.bpFietspdCraijen-3001 van de gemeente Sliedrecht.

### **1.2 Bestemmingsplan**

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

### **1.3 Verbeelding**

de digitale plankaart.

### **1.4 Aanbouw**

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

### **1.5 Aanduiding**

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

### **1.6 Aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

### **1.7 Achtergevelrooilijn**

lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de diepte van het hoofdgebouw, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn.

### **1.8 Bebouwing**

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

### **1.9 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

### **1.10 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.11 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.12 Bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.13 Bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een 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.

### **1.14 Bouwen**

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

### **1.15 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.16 Bouwperceel**

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

### **1.17 Bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.18 Bouwvlak**

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

### **1.19 Bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.20 Cultuurhistorische waarde**

belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

### **1.21 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.

### **1.22 Dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen. Seksinrichtingen worden hiertoe niet gerekend.

### **1.23 Dijklint**

de lintbebouwing aan de wegen Baanhoek, Molendijk, Kerkbuurt en Rivierdijk.

### **1.24 Erf**

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning.

### **1.25 Erfbebouwing**

een gebouw dat behoort tot een op hetzelfde perceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw.

### **1.26 Gebouw**

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

### **1.27 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.

### **1.28 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.29 Ladder voor duurzame verstedelijking**

de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

### **1.30 Nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

### **1.31 Onzelfstandige woonruimte**

een (deel van een) tot permanente bewoning bestemd gebouw dat niet voldoet aan de woningdefinitie, namelijk door het ontbreken van een keukeninrichting en/of het ontbreken van een toilet en douche, en/of waarvan de toegang uitkomt op een gang, overloop of portaal. Ter compensatie dient het gebouw waarin de wooneenheid is gelegen, te beschikken over een gemeenschappelijke voorziening voor de ontbrekende elementen.

### **1.32 Overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.33 Overkapping**

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

### **1.34 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.

### **1.35 Peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen of waarvan de hoofdtoegang minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de bovenkant van die weg;

- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 meter:
  - 1. indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van bovenkant van die weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 meter achter de achtergevelbouwgrens van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
  - 2. indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.
  - 3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

### **1.36 Seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht waaronder in elk geval worden verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf.

### **1.37 Straatmeubilair**

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speelvoorzieningen en draagconstructies voor reclame.

### **1.38 Vervangende nieuwbouw**

nieuwbouw van woningen als gevolg van recente sloop, met dien verstande dat de situering in hoofdzaak onveranderd blijft.

### **1.39 Wet/wettelijkeregelingen**

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Afstand**

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

### **2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk**

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

- b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt: tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
- c. in geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.

### **2.3 Bruto vloeroppervlakte**

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

### **2.4 Dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 Goothoogte van een bouwwerk**

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld, met dien verstande dat:
  - 1. indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
  - 2. voor zover sprake is van meerdere goot- en/of boeibordhoogten per gebouw, wordt als meetpunt het hoogste punt gehanteerd;
  - 3. indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 30% van de gevelbreedte ( op de achterzijde van een gebouw meer dan 50%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
  - 4. in geval van herbouw of nieuwbouw wordt uitgegaan van hetgeen was vergund dan wel gerealiseerd.

### **2.6 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.

### **2.7 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 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeren;
- d. verblijfs- en speelgebied;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals straatmeubilair.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van geluidsschermen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

### Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze dubbelbestemming met een bouwhoogte van niet meer dan 150 meter.



#### 4.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de hoogte, voor zover gelegen boven peil, niet wordt uitgebreid.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### 4.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2](#) voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de belangen en veiligheid van de hoogspanningsverbinding niet worden geschaad.

##### 4.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in [artikel 4 lid 3.1](#), winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

##### 4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen, evenals het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

##### 4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 4 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in [artikel 4 lid 3.1](#).

#### **4.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning**

De in [artikel 4 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

#### **4.4.4 Aanvraag advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in [artikel 4 lid 4.1](#), winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

### **Artikel 5 Leiding - Water**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een (drink)watertransportleiding met een diameter van niet meer dan 400 millimeter en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

#### **5.2 Bouwregels**

##### **5.2.1 Algemeen**

Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

##### **5.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen**

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, 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.

#### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **5.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de belangen en veiligheid van de watertransportleiding niet worden geschaad.

##### **5.3.2 Aanvraag advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#), wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

### 5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, alsmede het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

### 5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#).

### 5.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in [artikel 5 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

### 5.4.4 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#), wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

## Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterzuivering en waterberging en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

## **6.2 Bouwregels**

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden mogen geen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

## **6.3 Afwijken van de bouwregels**

### **6.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterberging daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

### **6.3.2 Aanvraag advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#), winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.

## 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

#### 8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

#### 8.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

##### 8.3.1

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 oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. de bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. de bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

##### 8.3.2

In geval van herbouw is [artikel 8 lid 3.1 sub a](#) en [artikel 8 lid 3.1 sub b](#) uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### 8.3.3

Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in [artikel 13 lid 1](#) van dit plan niet van toepassing.

### 8.4 Parkeren en ontsluiting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder de bouwwerken, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bouwwerken behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

Hierbij geldt de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen, zoals deze geldt ten tijde van de ontvangst van de bouwaanvraag.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van gronden en gebouwen wordt in ieder geval verstaan het gebruik als seksinrichting.

### Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

#### 10.1 Geluidzone - industrie - De Staart

##### 10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - De Staart' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

##### 10.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

##### 10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1.2](#) voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

#### 10.2 Vrijwaringszone - dijk -2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 11.1.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -tenzij op grond van hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend - mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. afwijken 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 voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

#### 11.1.2

De omgevingsvergunning voor afwijken als bedoeld in [artikel 11 lid 1.1](#) wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' in de bestemming 'Wonen' indien de bestemming grenst aan een bestaande woon- of tuinbestemming en het geen (hoofd)structuurgroen betreft;
- b. het toevoegen van een bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht;

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 13.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 13.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 13 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

##### 13.1.3

Het bepaalde in [artikel 13 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

##### 13.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 13.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.


##### 13.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2.1](#) na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 13.2.4

Het bepaalde in [artikel 13 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





### Artikel 14 Slotregel

Deze regels kan worden aangehaald onder de naam: “Regels van het bestemmingsplan Fietspad Craijensteijn” van de gemeente Sliedrecht.