

Gemeente Oud-Beijerland

Regels Bestemmingsplan ' *Koningshof* '

december 2018

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein 2

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

Artikel 6 Wonen

Artikel 7 Leiding – Gas

Artikel 8 Leiding - Water

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbeltelregel

Artikel 11 Algemene bouwregels

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Artikel 17 Slotregel

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan 'Koningshof' van de gemeente Oud-Beijerland;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0584.BPWRK2018001-VG99 met bijbehorende regels;

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan- en uitbouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw die, wat afmetingen betreft, ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.7 achtergevelbouwgrens

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.

1.8 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische overblijfselen uit de vroegere tijd en als zondanig wetenschappelijk van belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische overblijfselen uit de vroegere tijd en als zodanig wetenschappelijk van belang zijn en het cultuurhistorische erfgoed vertegenwoordigen.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak of bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.14 bestaand(e situatie)

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.28 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 gebouw

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

1.30 horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

- Horeca categorie 1 (licht): horeca 1a: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, ijs, koffie en thee met als nevenactiviteit het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse; horeca 1b: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse;
- Horeca categorie 2 (middel): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het schenken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren ter plaatse;

- Horeca categorie 3 (zwaar): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatige ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met als nevenactiviteit de verstrekking van (alcoholhoudende) en dranken en kleine etenswaren ter plaatse.

1.31 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.

1.32 normaal onderhoud

Onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem.

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 overkapping

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

1.35 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van aansluitende, afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;
- 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 m:
 - a. indien de hoofdtoegang van het bouwwerk aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelbouwgrens van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 - b. indien de hoofdtoegang van bouwwerk niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein.
 - c. voor vrijstaande bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

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

1.36 perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en in goederen die vanwege de omvang en aard een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling te weten: bouwmarkten, tuincentra, de verkoop in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en goederen voor woninginrichting waaronder meubels met een minimale oppervlakte van 1.000 m² bvo

1.37 productiegebonden detailhandel

Bij productiegebonden detailhandel gaat het om bedrijven die als hoofdactiviteit hebben het produceren/assembleren of kweken van een product. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit ten opzichte van het productie-/assemblageproces.

1.38 ondergeschikte functie

een functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.39 overig bouwwerk

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

1.40 rapport

Een schriftelijke weergave (document) van een archeologisch onderzoek, dat is uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau. Het archeologische onderzoek kan worden voorafgegaan door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd PvE.

1.41 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub,
- e. al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.42 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan deel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.43 standplaats

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

1.44 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw, op 1 m boven peil, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt op basis van bijvoorbeeld specifieke (omgevings)kenmerken, zoals de aanwezigheid van de hoofdentree van de woning, of vanuit stedenbouwkundig oogpunt kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens en vijvers.

1.46 woning

een complex van ruimten van, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen zoals begeleid wonen door (licht-)verstandelijke gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten.

1.47 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.48 weg

een voor openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeerterreinen.

1.49 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk waar die afstand het kortst is;

2.2 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;

2.3 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 De hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 De 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 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;

2.8 De oppervlakte van een overkapping:

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.9 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen, en overstekende daken en bouwlagen en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij maximaal 10% van het b.v.o. als zodanig mag worden gebruikt;
- c. niet zelfstandige kantoren van het ter plaatse gevestigde bedrijf tot maximaal 50% van het totale b.v.o. en tot een maximum van 3.000 m²;

met de daarbij behorende:

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

3.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten;

3.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten;

3.1.4

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto(detail)handel' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden bedrijven tevens bestemd voor een auto(detail)handel.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. het bouwperceel mag voor 100% worden bebouwd tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven, hierbij dient te

- worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen normen;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 5 m te bedragen;
 - e. de hoofdbebouwing dient over een lengte van ten minste 6 m gebouwd te worden in de naar de openbare weg gekeerde bouwvlakgrens;
 - f. de hoofdbebouwing dient uitgevoerd te worden met een plat dak.

3.2.2 Erfbebouwing bij bedrijfswoningen

- a. op de gronden gelegen voor en tot 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen uitsluitend erkers en toegangsportalen worden gebouwd waarbij geldt dat;
 - 1. de diepte gemeten uit de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,50 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 m;
 - 3. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- b. op de gronden gelegen op 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd waarbij geldt dat;
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m;
 - 3. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor en tot 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan:
 - 1. binnen het bouwvlak: 15 m;
 - 2. buiten het bouwvlak: 3 m.

3.2.4 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 3.2.1 t/m 3.2.3, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toe te staan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 m bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1

Ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 3.1.

3.4.2

Onverminderd het bepaalde in lid 3.1 is het gebruik van de gronden voor de hierna bedoelde soorten gebruik, in ieder geval in strijd met de bestemming:

- a. grote lawaaimakers;
- b. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan die welke genoemd zijn in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan genoemd in lid 3.1.1 onder b;
- e. het gebruik van de gronden voor een seksinrichting.;
- f. opslag van goederen voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4.1 en toe te staan dat tevens bedrijven worden gevestigd die zijn opgenomen in een milieucategorie hoger dan genoemd in lid 3.1 mits:
 1. de aard van het bedrijf gelijk te stellen is met de genoemde en op de verbeelding aangegeven milieucategorieën
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het schrappen van de aanduidingen genoemd in de leden 3.1.3 tot en met 3.1.5 in bedrijven passend in lid 3.1.1 indien de gronden niet meer voor de in deze aanduidingen genoemde functies worden gebruikt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. beeldende kunst;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h nutsvoorzieningen;

4.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fietspad' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een fietspad.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor overige bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 4.2.1 t/m 4.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

4.3 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens bruggen mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

4.4 Afwijken van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.1 en tevens fietspaden mogelijk te maken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het woon-en leefklimaat van de aangrenzende percelen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, paden;
- b. voet- en rijwielpaden.

met de daarbij behorende:

- c. gebouwde of ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidschermen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van in lid 5.1 bedoelde gronden geldt dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' garageboxen zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden geldt dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;

5.2.3 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden lid 5.2.1 en lid 5.2.2. zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.1. voor de bouw van gebouwen tot een oppervlak van maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor evenementen in strijd met het plan.
- b. Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor standplaatsen in strijd met het plan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.4 voor het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van evenementen, onder de voorwaarde dat geen onnodige overlast voor omwonenden ontstaat. Het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement worden mede hieronder begrepen.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.5 voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van standplaatsen, onder voorwaarde dat geen onnodige overlast voor omwonenden ontstaat.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang;

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

- a. er mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. in het plangebied mogen ten hoogste 65 woningen worden gebouwd, waarbij per bouwvlak middels een aanduiding is aangegeven welk aantal woningen ten hoogste in dat bouwvlak is toegestaan;
- d. de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte
- e. in afwijking van het bepaalde in lid a mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw worden gebouwd.
- f. er mag niet worden gebouwd op een afstand minder van 5 m uit een hoofdwatergang van het waterschap.
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – zadeldak' dienen de gebouwen verplicht te worden voorzien van een zadeldak

6.2.2 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 6.1 is uitsluitend toegestaan als ter beperking van de geluidsproductie bij het garagebedrijf aan de Langeweg 3 te Oud-Beijerland de geluidbeperkende maatregelen worden genomen die zijn beschreven in hoofdstuk 7 van het akoestisch onderzoek industrielawaai van Buro Bouwfysica, 20-10-2017, nr. 17210-02.
- b. De bebouwing in het noordwestelijk deel van het plangebied ter plaatse van de voormalige Schillemansstede mag alleen worden gebouwd met inachtneming van de randvoorwaarden zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Koningshof – onder Beeldkwaliteit architectuur (Schillemansstede).

6.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub f en toestaan dat er dichter bij een hoofdwatgang wordt gebouwd onder voorwaarde dat is aangetoond dat dit geen negatieve effecten heeft op het huidige beheer en onderhoud van de betreffende watgang door de waterbeheerder.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 6.1.

6.3.2 Beroep aan huis

Binnen de bestemming is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels;

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

6.3.3 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in lid 6.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor een seksinrichting in strijd met het plan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.1 sub b voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 45 m²;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor [Leiding - Gas](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar en bijbehorende belemmeringenstrook.

7.1.2

De belangen van de in lid 7.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.1.3

Indien de belangen van de in lid 7.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd is met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas / Leiding - Water;
2. Waarde - Archeologie 3/Leiding – Gas/ Leiding - Water.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 7.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
- c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
- f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
- g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk;

h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijvingen van scherpe voorwerpen in de bodem.

7.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

7.4.3 Advies

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterleiding met een diameter groter dan 400 mm.

8.1.2

De belangen van de in lid 8.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.1.3

Indien de belangen van de in lid 8.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd is met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas / Leiding - Water;
2. Waarde - Archeologie 3/Leiding – Gas / Leiding - Water.

8.2 Bouwregels

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

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de in lid 8.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:

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

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
- c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
- f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
- g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m;

h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. passen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en het bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

8.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 9 lid 1.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in artikel 9 lid 1.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd, mits:
 1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn; of,
 2. het bouwwerken betreffen die vergunningsvrij op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen worden gebouwd; of,
 3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld; of,
 4. een planomvang hebben kleiner dan 100 m².

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, anders dan de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 sub b, met dien verstande dat:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied; of,
 2. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een omgevingsvergunning voor afwijken in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
- b. Bij de afweging van de omgevingsvergunning voor afwijken geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
 1. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de omgevingsvergunning voor afwijken te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
- c. in afwijking van het bepaalde artikel 9 lid 3 sub a en artikel 9 lid 3 sub b kan de omgevingsvergunning voor afwijken worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 9 lid 4 is verleend; het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 9 lid 1.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

9.4.2 Uitzondering

Het in artikel 9 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig zijn;
- b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen die gericht zijn op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het plan;
- c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn, zoals werken en werkzaamheden die niet dieper dan 0,5 m onder het maaiveld plaatsvinden en een omvang hebben kleiner dan 100 m²;
- d. het werken of werkzaamheden betreffen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

9.4.3 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 4.1 wordt slechts verleend indien is gebleken dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden in de gronden.

9.4.4 Regels omgevingsvergunning

Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;

- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.6 Advies archeologisch deskundige

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

9.4.7 Meldingsplicht

Aangetroffen archeologische waarden dienen te worden gemeld aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders informeren vervolgens de Rijksdienst Voor Archeologisch, Cultuurlandschap en Monumenten in de provincie Zuid-Holland.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat:

- a. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt gewijzigd naar de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een archeologische vindplaats;
- c. de maatvoering als bedoeld in artikel 9 lid 2 en artikel 9 lid 4.2 kan worden gewijzigd na vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.2 Parkeren

- a. In geval er gedurende de planperiode sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding van niet woonfuncties met meer dan 50 m², dan dient in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's te worden aangebracht, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad op 12 april 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen Oud-Beijerland, die op 2 mei 2016 in werking is getreden, zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, indien voor het realiseren van de parkeernorm geen fysieke ruimte aanwezig is op eigen terrein, afwijken van het bepaalde in lid a, wanneer in de directe omgeving op andere wijze in het aantal vereiste parkeerplaatsen kan worden voorzien, mits de parkeerbalans niet wordt verstoord.

11.3 Antenne-installaties

11.3.1 Algemeen

De oprichting van antenne-installaties en antennedragers is niet toegestaan.

11.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 11.3.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten van antenne-installaties en antennedragers met in achtneming van het bepaalde in onderstaande (lid 11.3.3 en lid 11.3.4).

11.3.3 Algemene criteria

- a. Antenne-installaties en antennedragers dienen zoveel mogelijk aan het karakter van de directe omgeving te worden aangepast door gebruikmaking van bestaande bouwwerken, zoals reclamemasten of –zuilen, hoogspanningsmasten, schoorstenen, windmolens en degelijke.
- b. Bij de plaatsbepaling binnen het plangebied en voor zover geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande gebouwen en bouwwerken, dient plaatsing op de bedrijventerreinen en kantoorlocaties de voorkeur te krijgen.
- c. Aangetoond moet zijn dat de advieswaarden van de Gezondheidsraad voor blootstelling aan elektromagnetische velden ter plaatse van de objecten, waar zich gedurende langere tijd mensen bevinden, niet worden overschreden.
- d. Het aantal antennedragers mag niet meer zijn dan strikt noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat netwerk met voldoende capaciteit. Bij het bepalen van het strikt noodzakelijke aantal antennedragers wordt het principe van site-sharing gehanteerd.
- e. Bij de plaatsing van antenne-installaties en antennedragers dient het beginsel van site-sharing te worden gehanteerd tenzij dit, blijkens een voldoende onderbouwde motivering, technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd

11.3.4 Bouwregels

- a. antenne-installaties kleiner dan 5 m en voor het overige niet voldoen aan het bepaalde in artikel 2 lid 15 onder b van Bijlage II uit het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- b. en antenne-installatie mag uitsluitend worden geplaatst op gebouwen hoger dan 12 m;
- c. ten aanzien van de plaatsing van een antennedrager op het dak van een gebouw geldt het volgende:
 - a. deze dient bij een op het dak aanwezig object te worden geplaatst;
 - b. in het midden van het dak te worden geplaatst, of,
 - c. elders op het dak, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 2 m bedraagt;
- d. een antennedrager, welke meer dan 5 m hoog is en niet op een gebouw is geplaatst, mis niet toegestaan;
- e. de afstand tussen twee woongebouwen waarop één of meerdere antenne-installaties zijn geplaatst dient minimaal 300 m te bedragen;
- f. de bedrading van de antenne-installatie dient inpandig, in of direct langs de antennedrager te worden aangebracht dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot ten minste 1 m achter de voorgevellijn is geplaatst;

- g. per gebouw mogen ten hoogste drie antennedragers worden geplaatst en/of maximaal zes antenne-installaties;
- h. de afstand van een antennedragers welke meer dan 5 m hoog is, inclusief de daarop geplaatste antennes, tot een woning of een monumentaal pand dient minimaal 100 m te bedragen;
- i. van het bepaalde onder f kan slechts worden afgeweken indien plaatsing op een locatie, als bedoeld f in redelijkheid niet kan worden verlangd in verband met het realiseren van een landelijk dekkend netwerk, mist de antennedragers landschappelijk wordt ingepast;
- j. antenne-installaties mogen niet worden opgericht in landschappelijk waardevol gebied of in kwetsbare natuurgebieden, tenzij gekoppeld aan bestaande hoogspanningsmasten, lichtmasten of andere bestaande verticale elementen;
- k. de maximaal toegestane hoogte van antenne-installaties is 40 m.
- l. ten aanzien van de plaatsing van de techniekbox bij een antenne-installatie gelden de volgende bepalingen:
 - 1. deze dient in pandig of ondergronds te worden geplaatst. In pandige plaatsing is slechts mogelijk indien voldaan wordt aan de ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwen geldende advieswaarden van de Gezondheidsraad voor blootstelling aan elektromagnetische velden ter plaatse van objecten waar zich gedurende langere tijd mensen bevinden;
 - 2. indien de techniekbox op een gebouw wordt geplaatst, dient deze niet groter te zijn dan 2 m² en minimaal 1 m achter de dakrand te worden geplaatst.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de gronden en/of bouwwerken, zoals bedoeld in de in hoofdstuk 2 opgenomen regels, te gebruiken ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. een coffeeshop;
- c. de opslag van goederen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1.1 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Wonen met bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag pas worden gerealiseerd als de aanwezige gas- en waterleiding zijn omgelegd op zodanige wijze, dat de woning buiten de beschermingszone van deze leidingen aanwezig zal zijn;
- b. de nieuwe woning mag een goothoogte hebben van maximaal 8 m. en een bouwhoogte van ten hoogste 12,5 m;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de situering, oriëntatie en de oppervlakte van het bouwvlak, alsmede de nadere specificering van de binnen dit bouwvlak toegestane dakhellingen en goot-en bouwhoogtes moeten in overeenstemming zijn met het Beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' (zie onder andere onderdeel Beeldkwaliteit architectuur (Schillemansstede);
- e. voor het overige gelden de regels van artikel 6 (Wonen).

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de boverige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overige bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een goothoogte van niet meer dan 4 m (ten dienste van het openbaar nut), zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en straatmeubilair;
- g. het overschrijden van de aangeduide bouwgrenzen voor de bouw van bouwwerken van ondergeschikte aard zoals loggia's, erkers, keldertoegangen, dakoverstekken, luifels en balkons, die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen tot maximaal 2,50 m in de richting van de weg, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het past binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

14.2 Randvoorwaarden toepassing omgevingsvergunning voor afwijken

Bevoegd gezag verleent slechts medewerking aan een omgevingsvergunning voor het afwijken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken in nieuwe bouwvlakken.

15.2 Randvoorwaarden toepassing wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging als bedoeld in 15.1 mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3 Wijziging situering bestemmingen ‘Leiding – Gas’ en ‘Leiding – Water’

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de situering van de bestemmingen ‘Leiding – Gas’ en ‘Leiding – Water’ indien de desbetreffende leidingen verplaatst worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 college van burgemeester en wethouders kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Koningshof.