

bestemmingsplan  
Tankstation N207  
Gemeente Kaag en Braassem



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1884.BPTANKSTATIONN207-ONT1

*Datum:* 21 december 2022

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. R. van den Heuvel | Dhr. H. J. M. van Arendonk

*Kenmerk Buro SRO:* SR170190

*Opdrachtgever:* Gebr. Van Eijk

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

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

## Inhoudsopgave

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                 | 5  |
| Artikel 1 Begrippen .....                 | 5  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....           | 8  |
| 2 Bestemmingsregels.....                  | 9  |
| Artikel 3 Bedrijf .....                   | 9  |
| Artikel 4 Water .....                     | 11 |
| Artikel 5 Wonen .....                     | 12 |
| Artikel 6 Leiding - Hoogspanning.....     | 13 |
| 3 Algemene regels .....                   | 15 |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....        | 15 |
| Artikel 8 Algemene bouwregels .....       | 15 |
| Artikel 9 Algemene afwijkingsregels ..... | 15 |
| Artikel 10 Overige regels .....           | 16 |
| 4 Overgangs- en slotregels.....           | 17 |
| Artikel 11 Overgangsrecht.....            | 17 |
| Artikel 12 Slotregel.....                 | 17 |



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Tankstation N207 met identificatienummer NL.IMRO.1884.BPTANKSTATIONN207-ONT1 van de Gemeente Kaag en Braassem.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 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 bebouwing

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

### 1.6 bestaande bouwwerken

legale bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning.

### 1.7 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik.

### 1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.10 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.

### **1.11 bouwwerk**

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

### **1.12 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 beroep of bedrijf.

### **1.13 gebouw**

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

### **1.14 hoofdgebouw**

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.15 luifel**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

### **1.16 ondergeschikte bouwdelen**

schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **1.17 opslag**

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

### **1.18 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (overwegend) gesloten dak.

### **1.19 peil**

- a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

### **1.20 perceel**

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of dezelfde instelling behoren;

### **1.21 perceelsgrens**

Algemeen: grens van een perceel;

Voor: de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning;

Zij: de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

Achter: de van de weg afgekeerde grens van een perceel;

indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

### **1.22 verbeelding**

de digitale of analoge tekening van het bestemmingsplan.

### **1.23 verkooppunt voor motorbrandstoffen**

detailhandel voor de verkoop van en opslag van motorbrandstoffen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand**

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

### **2.2 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.4 goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.6 oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenwerkse maten van de draagconstructie, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.7 vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- b. laadpunten voor elektrische voertuigen;

alsmede voor:

- c. afscherming in de vorm van een aarden wal;
- d. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals toegangswegen en verhardingen, parkeervoorzieningen, groen en water.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er is een gebouw voor beheer en onderhoud toegelaten;
- b. de oppervlakte mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een luifel mag maximaal 5,5 m bedragen, waarbij de oppervlakte maximaal 130 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een reclamezuil mag maximaal 5 m bedragen, waarbij het aantal reclamezuilen in het plangebied ten hoogste één mag bedragen;
- e. de hoogte van een aarden wal mag maximaal 2 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van verkoop van motorbrandstoffen;
- b. verkoop van lpg;
- c. opslag van goederen en materialen;
- d. horeca.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Vergroting luifel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3 lid 2 voor het vergroten van de oppervlakte van de luifel tot maximaal 260 m<sup>2</sup>. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **3.4.2 Waterstoftankstation**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 2 voor het toestaan van een waterstoftankstation met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijbehorende gebouwen en voorzieningen, mits deze op het gebied van (externe) veiligheid geen belemmering vormt voor de omgeving en er voldoende watercompensatie plaats vindt.

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

## **Artikel 4 Water**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeversbeschoeiingen, duikers, bruggen mogen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

#### **4.2.3 Overkappingen**

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.

## **Artikel 5 Wonen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers, toegangswegen en paardenbakken.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen en elders maximaal 2 m bedragen.

## Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' met de daarbij behorende belemmeringstrook.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (artikel 6 lid 2 sub b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

#### 6.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- 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 grondbewerkingen, 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.

#### 6.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in artikel 6 lid 3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### **6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6 lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad, het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

### 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 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

##### 8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de initiatiefnemer wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

##### 9.1 Overschrijding

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 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.

##### 9.2 Algemene randvoorwaarden

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:

1. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. het milieu;
- b. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
  - c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
  - d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **10.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

- a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 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;
  3. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit de algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën;
- 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Tankstation N207' van de Gemeente Kaag en Braassem.