

**Bestemmingsplan  
'Fop Smitstraat 48'**

**Gemeente Alblasserdam**

REGELS

September 2022





Buro Kours Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling □ Tel 06 466 27 079 □ [www.burokours.nl](http://www.burokours.nl)



**Titel** : Bestemmingsplan  
'Fop Smitstraat 48'  
Gemeente Alblasserdam

**Kenmerk** : NL.IMRO.0482xx

**Gemeente** : Alblasserdam

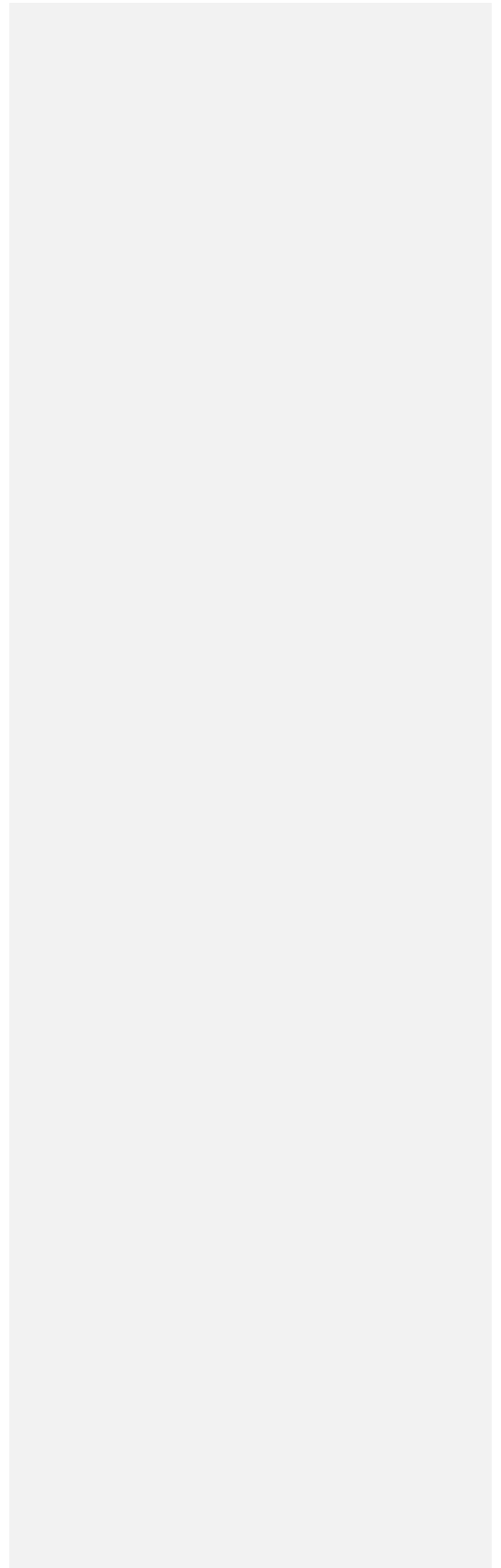
**Vastgesteld door de Raad d.d.** :

**Ontwerp** : 6 September 2022

**Concept ontwerp** : 8 juni 2022

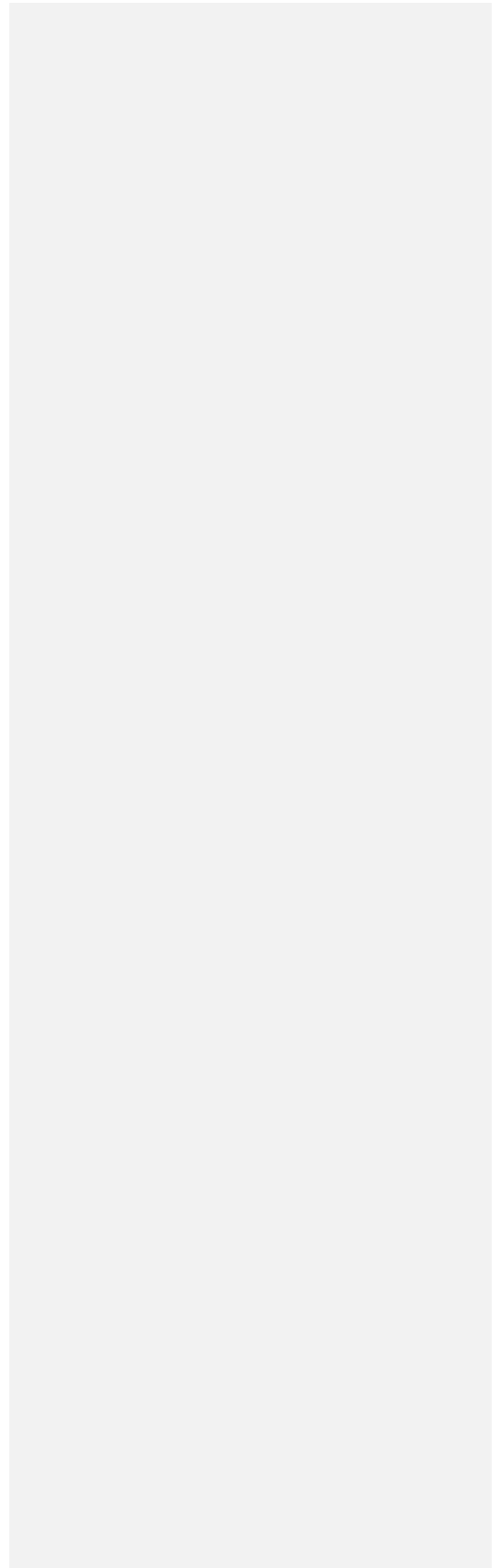
**Voorontwerp** : 4 Februari 2022

**Auteur** : F.G.P. Savelkous MSc.  
Buro Kours: Adviesburo voor  
ruimtelijke ontwikkeling



## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>7</b>
	Artikel 1. Begrippen	7
	Artikel 2. Wijze van meten	13
<b>2.</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>14</b>
	Artikel 3. Wonen	14
	Artikel 4. Waarde – Archeologie 6	17
<b>3.</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>20</b>
	Artikel 5. Anti-dubbeltelregel	20
	Artikel 6. Algemene bouwregels	20
	Artikel 7. Algemene aanduidingsregels	22
	Artikel 8. Algemene afwijkingsregels	22
<b>4.</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>24</b>
	Artikel 9. Overgangsrecht	24
	Artikel 10. Slotregel	25



## 1. INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Fop Smitstraat 48' met identificatienummer NL.IMRO.0482xx van de gemeente Alblasserdam.

#### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de 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- huis- verbonden beroepen

Zie 'beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning)';

#### 1.6 Aan- huis- verbonden (bedrijfs)activiteiten:

Zie 'bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning)';

#### 1.7 Achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is weergegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- of uitbouwen of bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

#### 1.8 Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.9 Archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

#### 1.10 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

#### 1.11 Bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak/bestemmingsvlak/aanduidingsvlak/bedrijfsperceel/bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. In de regels is aangegeven waar het percentage betrekking op heeft;

**1.12 Bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning):**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**1.13 Bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**1.14 Begane grond**

de bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende peil;

**1.15 Beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):**

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**1.16 Bestaand(e situatie)**

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**1.17 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.18 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak van gronden met eenzelfde bestemming.

**1.19 Bijgebouw**

een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.20 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.

**1.21 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.



**1.22 Bouwlaag, laag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd voor meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.23 Bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.24 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel;

**1.25 Bouwvlak:**

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

**1.26 Bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.27 Collectief woonerf**

Gedeeld verblijfsgebied vóór de voorgevelrooilijn van een woning, binnen een woonbestemming, behorende bij aanliggende woonpercelen met bijbehorende parkeervoorzieningen, ontsluiting, bestrating, groen en overige gedeelde voorzieningen.

**1.28 Dakkapel**

doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt;

**1.29 Dakopbouw**

doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt;

**1.30 Detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.31 Escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

**1.32 Erf**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

**1.33 Gebouw**

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

**1.34 Geluidafschermdende cq. geluidwerende voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal en een geluidsscherm. Geluidafschermdende voorzieningen die direct zijn bevestigd aan een gebouw, zoals een voorzet- of vliesgevel, worden beschouwd als zijnde onderdeel van het gebouw en niet als separate geluidafschermdende c.q. geluidwerende voorziening;

**1.35 Geluidgevoelige objecten**

woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**1.36 Hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.37 Huishouden**

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

**1.38 Kap**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

**1.39 Kantoor- en/of praktijkruimte**

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerp-technische arbeid;

**1.40 Kelder**

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

**1.41 Nutsvoorzieningen**

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

**1.42 Ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie:**

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

**1.43 Ondergeschikte bouw(onder)delen**

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, overstekende daken, goten, luifels, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;

**1.44 Ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**1.45 Ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

**1.46 Openbaar gebied**

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten. Met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer

**1.47 Overige bouwwerken**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.48 Overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal een wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

**1.49 Peil**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, vermeerderd met 0,2 m;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m;

**1.50 Plangrens**

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

**1.51 Prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten aan een ander tegen vergoeding;

**1.52 Seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

**1.53 Sekswinkel**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd;

**1.54 Straatmeubilair**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;

- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

#### **1.55 Verbeelding**

de geometrische planobjecten als vervat in de digitale dan wel analoge verbeelding met het identificatienummer NL.IMRO.xxx

#### **1.56 Verdiepingen:**

de bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag;

#### **1.57 Vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

#### **1.58 Voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan de gebouwen in hoofdzaak toegankelijk zijn;

#### **1.59 Voorgevelrooilijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

#### **1.60 Vrijstaande woning**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

#### **1.61 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

#### **1.62 Werk**

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

#### **1.63 Wonen**

het huisvesten van een huishouden in een woning/wooneenheid;

#### **1.64 Woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

#### **1.65 Wooneenheid:**

een zelfstandig gedeelte van een gebouw

## **Artikel 2. Wijze van meten**

### **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**

- a. 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;
- b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte 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 m 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 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 De 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:

- c. 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 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;

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

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

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

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.7 Brutovloeroppervlakte**

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

## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3. Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. erven en tuinen;
- f. een collectief woonerf met gedeelde voorzieningen en bijbehorende erf- en terreinafscheiding (waaronder in ieder geval een neerklapbare (anti-) parkeerpaal, klappbare afzetpaal of parkeerbeugel);
- g. paden en wegen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 m;
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6,5 m;
- d. het aantal woningen/wooneenheden bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. ter hoogte van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan één zijde minimaal 3 m te bedragen.

##### 3.2.2 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. het oprichten van bebouwing vóór de voorgevelrooilijn is niet toegestaan, met uitzondering van een terreinafsluiting van het collectieve woonerf tot het openbaar gebied zoals genoemd onder 3.2.4;
- d. maximaal 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt en dat de bestemming 'Wonen' heeft, mag worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per hoofdgebouw (de woning);
- e. in geval het oppervlak van de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de bestemming 'Wonen' hebben, zoals genoemd onder d, groter is dan 200 m<sup>2</sup>, mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m<sup>2</sup> worden vermeerderd met 10% van de desbetreffende gronden tot een maximum van 90 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw (de woning);
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m.

### 3.2.3 Garageboxen

- a. Garageboxen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud per garagebox mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 3.2.4 Andere bouwwerken

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
- b. erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan vóór de voorgevelrooilijn van een woning, met uitzondering van een terreinafsluiting van het collectieve woonerf tot het openbaar gebied;
- c. in aanvulling van het bepaalde onder b zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan vanaf 1,30m achter de voorgevelrooilijn;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer mag bedragen dan:
  1. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
  2. voor het overige 2 m;
  3. ten behoeve van het afsluiten van het collectieve woonerf ten opzichte van het openbaar gebied: 1, m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

heeft verwijderd: 2

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c voor de bouw van dakopbouwen, mits:

- a. het betreft een dakopbouw op een dak waarvan de hellingshoek kleiner is dan 30 graden of;
- b. het betreft een dakopbouw ter vervanging van de bestaande dakopbouw, mits de bestaande maatvoering niet wordt gewijzigd;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straatprofiel en/of cultuurhistorische waarden.

### 3.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 3.2.2 onder f voor de bouw van een kap op een bijgebouw waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat binnen de bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het splitsen van een woning in meerdere wooneenheden.

#### 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden conform de bestemming is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, na het uitvoeren van een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemsaneringsplan, geschikt is voor het beoogde gebruik als woonfunctie.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde onder lid 3.4.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.



## **Artikel 4. Waarde – Archeologie 6**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 4.1.1 Primaire bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

#### 4.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

#### 4.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6;
- b. secundair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

### **4.2 Bouwregels**

- a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 4.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
  1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
  2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
  3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 400 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 500 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 4.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
  1. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen 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 ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouw aanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4 is verleend;

- d. het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### 4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- 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. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

##### 4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte 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 gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
- c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 400 cm onder het maaiveld én werken en werkzaamheden met een omvang minder 500 m<sup>2</sup>.

##### 4.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

##### 4.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 4.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften 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 vergunning te stellen kwalificatie.

#### 4.4.5 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 te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 4.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 5. 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 6. Algemene bouwregels**

##### **6.1 Overschrijding bouwvlakken/ bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen**

###### **6.1.1 Toepassing**

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouw grens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens met niet meer dan 1 m overschrijden.

###### **6.1.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 6.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouw grenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. toegangen van bouwwerken;
- b. stoepen, stoeptreden en funderingen;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

##### **6.2 Parkeren**

###### **6.2.1 Toepassing**

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat, naar het oordeel van B&W, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernormen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) 2019 of de rechtsopvolger hiervan gelden;
- b. In aanvulling van het bepaalde onder a geldt dat in voldoende parkeergelegenheid in ieder geval wordt voorzien indien binnen de bestemming 'Wonen', 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### 6.2.2 Afwijken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 en toestaan, dat wordt afgeweken van de parkeernormen zoals bepaald onder a, mits aangetoond kan worden dat kan worden volstaan met een lagere norm;
- b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  2. de woon- en leefsituatie.

### 6.3 Onderkeldering

#### 6.3.1 Toepassing

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

#### 6.3.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 6.3.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

### 6.4 Wegverkeerslawaaï

De realisering van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

## Artikel 7. Algemene aanduidingsregels

### 7.1 Overige zone- Beschermd dorpsgezicht

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' dient de aanwezige bebouwing behorende bij het beschermde dorpsgezicht behouden en beschermd te blijven.

### 7.2 Vrijwaringszone- dijk -1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- dijk- 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- dijk- 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
  1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### 7.3 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 8. Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. de regels, en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
  1. ten behoeve de bouw van kunstwerken tot maximaal 40 m;
  2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
  3. ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
  4. ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:

1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 9. Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

- 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.

#### 9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10 %.

#### 9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 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.

#### 9.4 Overgangsrecht gebruik

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

#### 9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

#### 9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 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 10. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Fop Smitstraat 48'.