


 **Gemeente Alblasterdam**

 **Parapluherziening Wonen en
parkeernormen**

Ontwerp

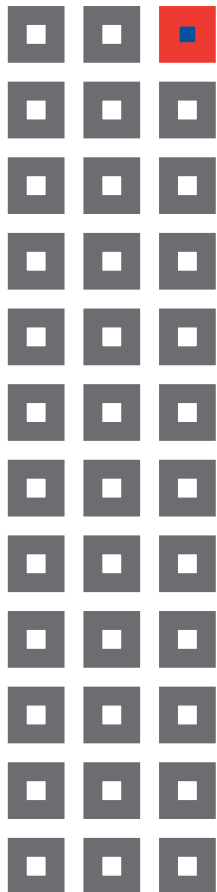


26 september 2022

Gemeente Alblasterdam

Parapluherziening Wonen en parkeernormen

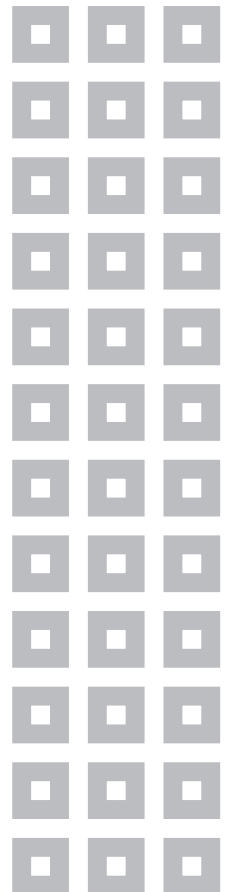
Ontwerp

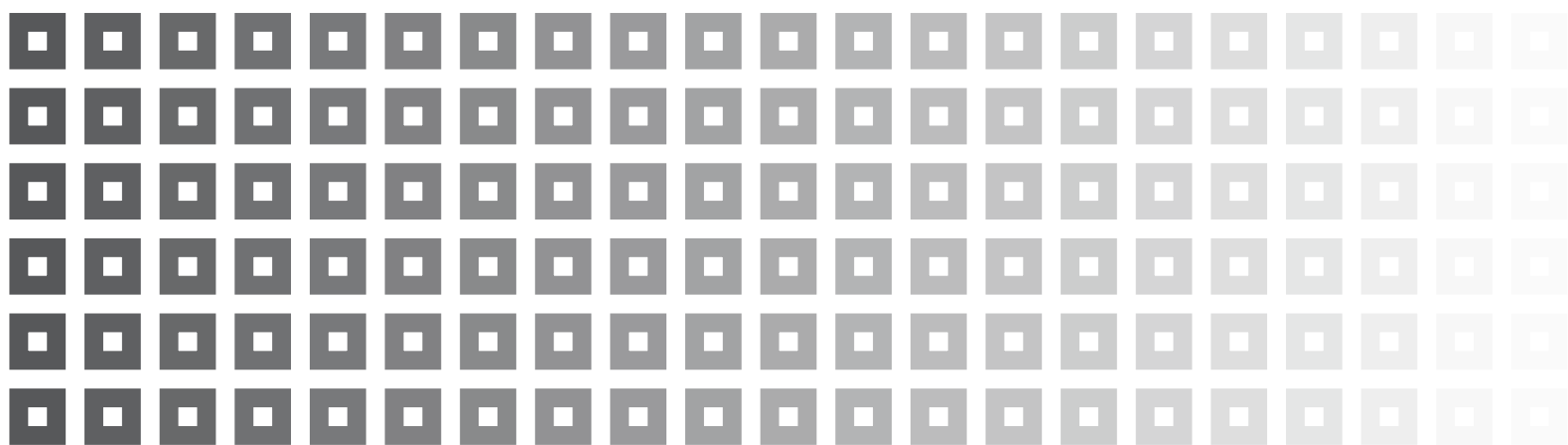


Inhoud

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

werknummer 622.139.10
datum 26 september 2022
bestand J:\622\139\10\3 Projectresultaat\





Inhoudsopgave bij de toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Planvorm	4
1.3	Begrenzing van het plangebied	5
1.4	Voorgaande bestemmingsplannen	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Toelichting op de regels	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	7
3.4	Conclusie	7
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 5	Procedure	9
5.1	Wettelijk vooroverleg	9
5.2	Ontwerpfase	9
5.3	Vaststellingsfase	9

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De aanleiding voor het opstellen deze parapluperziening is vierledig:

1. het wijzigen van de begripsbepaling 'woning';
2. het verwijzen naar de gemeentelijke parkeernormen;
3. het toestaan van wonen op de verdiepingen;
4. het opnemen van de gebiedsaanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht".

In de volgende subsubparagrafen worden deze punten toegelicht.

1.1.1 Begripsbepaling 'woning'

In de vigerende bestemmingsplannen 'Herstelplan Alblasserdam' (vastgesteld: 31 maart 2015) en 'Herontwikkeling Bochanenterrein' (vastgesteld: 28 juni 2016) luidt het begrip van 'woning' als volgt:

"een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van huishoudens."

Het feit dat de meervoudsvorm "huishoudens" wordt gebruikt, kan tot verwarring leiden. Dit begrip kan worden uitgelegd als verzamelwoord voor "huishouden", maar zou ook uitgelegd kunnen worden als meervoud van huishouden. In dat geval mogen er strikt genomen meerdere eenpersoonshuishoudens wonen, dus kamergewijze bewoning. Aangezien dit niet gewenst is, is deze parapluperziening opgesteld.

Het doel van dit bestemmingsplan is het verduidelijken van het begrip wonen en het voorkomen van ongewenste vormen van kamerbewoning. De begrippen: 'wonen', 'huishouden' en 'woning' worden gewijzigd dan wel aan deze bestemmingsplannen toegevoegd.

1.1.2 Parkeernormen

De aanleiding voor deze aanpassing is de inwerkingtreding van de Reparatielwet BZK op 29 november 2014. Met deze wetswijziging is artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet vervallen. De inwerkingtreding van de wet leidt ertoe dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening vervallen, waardoor ze geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen waarin niets is geregeld ten aanzien van o.a. parkeren. Daarbij geldt een overgangperiode tot 1 juli 2018 voor plannen die zijn vastgesteld voor 29 november 2014. Om te voorkomen dat Alblasserdam bestemmingsplannen heeft waarin geen bepalingen zijn opgenomen over het aantal parkeerplaatsen, is de voorliggende regel in dit bestemmingsplan opgesteld.

Via deze parapluperziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam (of diens rechtsopvolger), vastgesteld op 29 oktober 2019, in de in paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplannen van toepassing verklaard.

1.1.3 Wonen op de verdieping

In het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' (vastgesteld: 31 maart 2015) is binnen de bestemming 'Gemengd - 1' onder b bepaald dat de functies die onder 16.1 binnen de bestemming zijn toegestaan, uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen, tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken. Deze regel wordt gewijzigd waardoor het wonen op de verdiepingen en aan-huis-verbonden beroepen wel wordt toegestaan.

1.1.4 Beschermd dorpsgezicht

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Op 26 november 2013 heeft het college van B&W een beschermd dorpsgezicht met daarin 331 beeldbepalende zaken aangewezen. De aanwijzing heeft plaatsgevonden conform de Erfgoedverordening Alblasserdam 2013 in nauwe samenwerking met de begeleidingscommissie, bestaande uit de monumentencommissie en de Historische Vereniging West-Alblasserwaard, commissie dorpsbehoud. Met de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht kunnen panden en andere zaken daarbinnen niet zonder advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit worden gesloopt. Beeldbepalende zaken kunnen daarbovenop niet zonder meer aan de buitenkant worden gewijzigd. Naast de gebruikelijke toetsingen bij vergunningverlening zal de adviescommissie omgevingskwaliteit bij deze zaken om advies worden gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging.

Per abuis zijn in de regels van de bestemmingsplannen Oost Kinderdijk 137-145, 187a en Pijlstoep 31, allen vastgesteld op 22 maart 2022, de gebiedsaanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" niet opgenomen. In deze parapluerziening is dat herzien. De plangebieden van de volgende bestemmingsplannen maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht:

1. Pijlstoep 31, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01);
2. Oost-Kinderdijk 137-145, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01);
3. Oost-Kinderdijk 187a, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.okinderkassen110-vg01).

In het voorliggende parapluerziening is voor deze plangebieden (opnieuw) de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" opgenomen. In de regels zijn onder artikel 4.1 de algemene aanduidingsregels behorende bij het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

De nieuwe plannen zijn in overleg met de Erfgoedcommissie tot stand gekomen, teneinde zo goed mogelijk aan te sluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. De Erfgoedcommissie heeft in juli 2020 op hoofdlijnen ingestemd met deze plannen.

1.2 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Parapluerziening Wonen en parkeernormen' bestaat uit regels en een toelichting. Het werkingsgebied van de regels is geometrisch bepaald en analoog weergegeven door een verbeelding. Uit de regels volgt hoe de aspecten zoals genoemd in paragraaf 1.1 vanaf de vaststelling van dit bestemmingsplan worden geregeld. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de verbeelding en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Het plan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig. Ook is het niet nodig om milieuaspecten, die normaliter terugkomen in de toelichting van een bestemmingsplan, te behandelen. Omdat er geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is het volgen van een MER-procedure eveneens niet aan de orde.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied komt overeen met de plangebieden van de volgende bestemmingsplannen:

1. Herstelplan Alblasserdam, vastgesteld: 31 maart 2015 (NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01);
2. Herontwikkeling Bochanenterrein, vastgesteld: 28 juni 2016 (NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01);
3. Landelijk Gebied Alblasserdam, vastgesteld: 18 april 2017 (NL.IMRO.0482.BPlandgebied092-vg01);
4. Waterhoven Oost - Vinkenspolderweg, vastgesteld: 10 juli 2018 (NL.IMRO.0482.WHovenO-vg01).

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

Het voorliggende plan treedt in de plaats van alle onderliggende bestemmingsplannen op die onderdelen die in dit bestemmingsplan worden gewijzigd. De overige aspecten van de onderliggende plannen blijven onverkort van kracht. Het voorliggende plan heeft geen betrekking op beheersverordeningen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de digitaliseringsverplichting. De Wro bepaalt dat een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar moet zijn. Dit heeft onder meer geleid tot de introductie van twee nieuwe begrippen: 'digitale verbeelding' en de 'analoge verbeelding'.

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart), regels en een toelichting en is digitaal raadpleegbaar. De eerste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de kaart en de regels.

De analoge verbeelding wordt, gelet op de aard en omvang van het plangebied, afgedrukt op een topografische ondergrond met een schaal van 1:15000.

De 'digitale verbeelding' is een interactieve raadpleegomgeving via het internet (www.ruimtelijkeplannen.nl) die de gehele inhoud van het bestemmingsplan ontsluit overeenkomstig de SVBP2012: Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 'van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Door een muisklik op een bepaalde plek verschijnen de bijbehorende regels voor die plek in beeld. Onder de term digitale verbeelding wordt dan ook niet alleen het ruimtelijk beeld, maar ook de daarbij behorende juridische informatie (regels) verstaan. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Onder analoge verbeelding wordt verstaan: alle te verbeelden informatie van een ruimtelijk plan op papier. De term analoge verbeelding is dus een synoniem voor de tot nu toe altijd gebruikte term plankaart.

2.2 Toelichting op de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels. In artikel 1 staan de op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 verplichte begrippen (plan, bestemmingsplan, aanduiding, aanduidingsgrens, bestemmingsgrens en bestemmingsvlak). Verder is ook het begrip "wonen" opgenomen, en zijn de begrippen "huishouden" en "woning" geschrapt (zie onder: "Hoofdstuk 2").
- Hoofdstuk 2: Algemene regels. In artikel 2 is de verplichte anti-dubbeltelregel opgenomen. In artikel 3 is geregeld dat de begrippen "huishouden", "wonen" en "woning" in een aantal vigerende bestemmingsplannen wordt gewijzigd. In artikel 4 zijn de regels behorende bij de gebiedsaanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" opgenomen. Ook is geregeld dat voor het overige de regels van de betreffende bestemmingsplannen van toepassing blijven. Daarnaast is een dynamische verwijzing naar parkeernormen die zijn opgenomen in beleidsregels toegevoegd. Tenslotte is een wijziging aangebracht in artikel 16 van het Herstelplan Alblasterdam, hierdoor zijn wonen en aan-huis-verbonden beroepen op de verdieping mogelijk gemaakt.
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels. Het verplichte overgangsrecht is opgenomen in artikel 7 en de slotregel in artikel 8.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het parkeerbeleid is een onderwerp dat voornamelijk bij de gemeenten ligt. De structuurvisie heeft dan ook geen raakvlak met dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld.

In het provinciale beleid zijn geen specifieke regels met betrekking tot parkeren opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Alblasserdam (2019)

In 2019 is het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Alblasserdam' door de gemeenteraad van Alblasserdam vastgesteld.

Het doel is om in het GVVP alle aspecten met betrekking tot verkeer en vervoer eenduidig en in samenhang bij elkaar te brengen om vervolgens daarmee een maatschappelijk en bestuurlijk breed gedragen beleid voor de korte en lange termijn vast te leggen. Het GVVP heeft betrekking op de periode tot en met 2030.

Het GVVP fungeert als onderlegger voor een omgevingsvisie die wordt opgesteld in het kader van de Omgevingswet (2021). Tevens dient dit plan als onderlegger voor te maken afwegingen bij ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer.

Dit paraplubestemmingsplan sluit aan bij bovengenoemde doelstelling, door de realisatie van voldoende parkeergelegenheid en het behoud van deze gerealiseerde parkeergelegenheden.

Laden en lossen

Wanneer er wordt verwacht dat er behoefte ontstaat aan ruimte voor laden en lossen, moet in deze behoefte worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW.

3.4 Conclusie

Deze parapluperziening voor de parkeernormen in Alblasserdam past binnen het beleid op Rijksniveau en op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro dienen gemeenten vooroverleg te voeren over in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.1. van het Bro (blz. 54; Stb. 2008, 145) is aangegeven dat het overleg beperkt dient te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt geschaad. Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van betrokken belangen aan de orde is, zou kunnen worden volstaan met een simpel overleg of zal wellicht zelfs geen overleg behoeven plaats te vinden, aldus de nota van toelichting.

Gelet op de zeer beperkte wijziging die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt en het feit dat geen overheidsorganen in hun belangen worden geschaad, is voor dit bestemmingsplan alleen vooroverleg met de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland gevoerd.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Via dit bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om de plankosten te verhalen. De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente Alblasserdam.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Wettelijk vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Er zijn geen opmerkingen gemaakt.

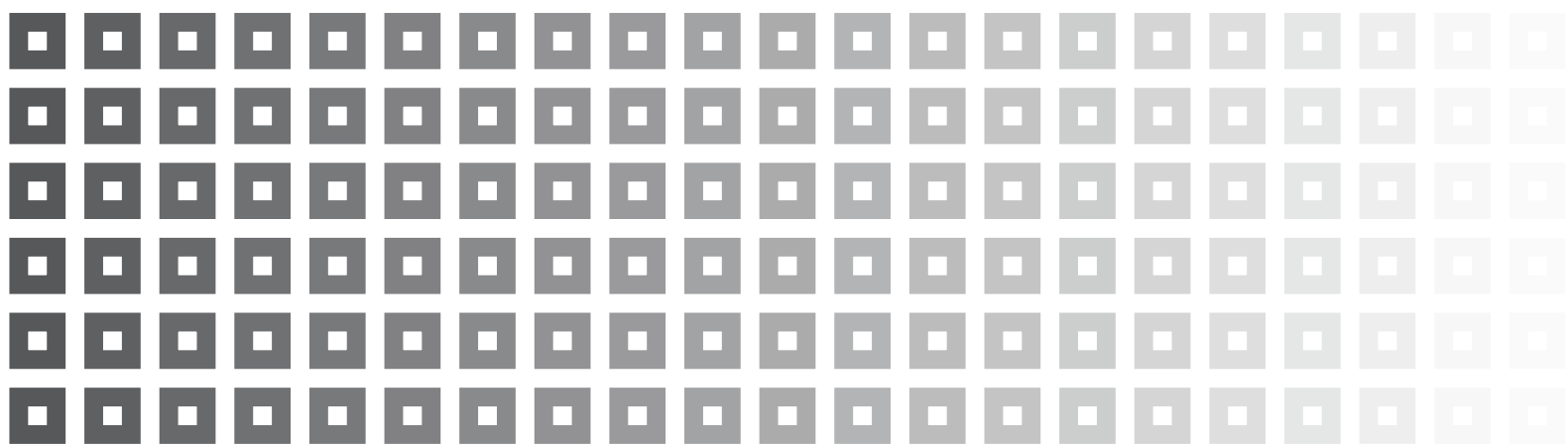
5.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

5.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.



Inhoudsopgave bij de regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Hoofdstuk 2	ALGEMENE REGELS	4
Artikel 2	Anti-dubbelregel	4
Artikel 3	Wijziging begrippen	5
Artikel 4	Algemene aanduidingsregels	6
Artikel 5	Overige regels	10
Artikel 6	Wonen op de eerste verdieping	11
Hoofdstuk 3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	12
Artikel 7	Overgangsrecht	12
Artikel 8	Slotregel	13

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Parapluherziening Wonen en parkeernormen met identificatienummer NL.IMRO.0482.bpwonen103-on01 van de gemeente Alblisserdam.

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 bed en breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.6 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 huishouden

Een alleenstaande dan wel twee of meer personen, die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

1.9 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat elk(e) huis/woning door maximaal één huishouden bewoond mag worden tenzij sprake is van vergunde kamerbewoning in welk geval er een maximum van 4 kamerbewoners geldt.

1.10 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden tenzij sprake is van vergunde kamerbewoning in welk geval er een maximum van 4 kamerbewoners geldt.

Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 2 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 3 Wijziging begrippen

- a. Het begrip wonen als bedoeld in hoofdstuk 1 wordt gewijzigd, en voor zover deze nog niet aanwezig is opgenomen in de volgende bestemmingsplannen:

Herstelplan Alblasserdam (vastgesteld: 31 maart 2015)	NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01
Herontwikkeling Bochanenterrein (vastgesteld: 28 juni 2016)	NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01
Landelijk Gebied Alblasserdam (vastgesteld: 18 april 2017)	NL.IMRO.0482.BPlandgebied092-vg01

- b. De begrippen 'woning' en 'huishouden' worden geschrapt in de onder a genoemde bestemmingsplannen;
- c. artikel 1.9 van het bestemmingsplan 'Waterhoven Oost - Vinkenpolderweg' (vastgesteld: 10 juli 2018, NL.IMRO.0482.WHovenO-vg01) blijft onverminderd van kracht, met inachtneming van het bepaalde onder a;
- d. Voor het overige blijven de regels van de bestemmingsplannen onder a en b van toepassing.

Artikel 4 Algemene aanduidingsregels

4.1 overige zone - beschermd dorpsgezicht

4.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" dient het beschermde dorpsgezicht behouden en beschermd te blijven.

4.1.2 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de bestaande bouwwerken te slopen.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd.
- c. Het verbod om te slopen zonder vergunning als bedoeld onder a geldt niet:
 1. voor zover het betreft voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen in het kader van het regulier onderhoud van het pand;
 2. voor het treffen van voorzieningen en het aanbrengen van verbeteringen aan bouwwerken waartoe burgemeester en wethouders hebben aangeschreven;
- d. Alvorens een vergunning als bedoeld onder a te verlenen wordt voorafgaand een advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

4.1.3 Beeldbepalende zaken

Voor ter plaatse van de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" gelegen beeldbepalende zaken, zoals aangegeven in de hieronder opgenomen Lijst met beeldbepalende zaken, gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- b. het uiterlijk van de beeldbepalende zaken mag niet worden gewijzigd zonder positief advies van de monumentencommissie;
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a na een positief advies van de monumentencommissie.

**Beschermd dorpsgezicht Ablasserdam - beeldbepalende zaken, op adres pand
Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders op 26 november 2013**

1. Blokweerweg 2	42. Dam 57-57a	82. Kade 1
2. Blokweerweg 4	43. Dam 59	83. Kade 3
3. Blokweerweg 6	44. Dam 61	84. Kade 5
4. Blokweerweg 8	45. Dam 63	85. Kade 7
5. Blokweerweg 10	46. Dam 65	86. Kade 9
6. Blokweerweg 12	47. Dam 69	87. Kerksingel 4
7. Blokweerweg 14	48. Dam 71	88. Kerksingel 6
8. Blokweerweg 16	49. Dam 73	89. Kerksingel 12
9. Cornelis Smitstraat 53	50. Dam 75	90. Kerksingel 16
10. Cornelis Smitstraat 61	51. Dam 77	91. Kerkstraat 2
11. Cortgene 1	52. Dam 79	92. Kerkstraat bij 23
12. Cortgene 6	53. Dam 81	93. Kerkstraat 50
13. Cortgene 9a	54. Dam 83	94. Kerkstraat 52
14. Cortgene 33-35	55. Dam 143	95. Kerkstraat 54
15. Cortgene 47	56. Dam 145	96. Kerkstraat 58
16. Cortgene 75	57. Fop Smitstraat (gedenkbankje)	97. Kerkstraat 60
17. Cortgene 79	58. Fop Smitstraat 18	98. Kerkstraat 85
18. Cortgene 107	59. Fop Smitstraat 20	99. Kerkstraat 87
19. Cortgene 109	60. Fop Smitstraat 29	100. Kerkstraat 89
20. Cortgene 111	61. Fop Smitstraat 31	101. Kerkstraat 91
21. Cortgene 113	62. Fop Smitstraat 33	102. Kerkstraat 93
22. Cortgene 115	63. Fop Smitstraat 35	103. Kerkstraat 95
23. Cortgene 117	64. Fop Smitstraat 37	104. Kerkstraat 101
24. Cortgene 123	65. Fop Smitstraat 39	105. Kerkstraat 105
25. Cortgene 131	66. Fop Smitstraat 42	106. Kerkstraat 106
26. Dam 1	67. Fop Smitstraat 43	107. Kerkstraat 130
27. Dam 3	68. Fop Smitstraat 44	108. Kerkstraat 135
28. Dam 5	69. Fop Smitstraat 45	109. Kerkstraat 139
29. Dam 15	70. Fop Smitstraat 46	110. Kerkstraat 141
30. Dam 17	71. Fop Smitstraat 47	111. Kerkstraat 143
31. Dam 24	72. Fop Smitstraat 49	112. Kerkstraat 145
32. Dam 30-30a	73. Fop Smitstraat 51	113. Kerkstraat 149
33. Dam 32	74. Haven 3	114. Kerkstraat 151
34. Dam 36	75. Haven 7	115. Kerkstraat 153
35. Dam 40	76. Haven 9	116. Kerkstraat 155
36. Dam 41	77. Haven 11	117. Kerkstraat 157
37. Dam 42-44	78. Haven 13	118. Kerkstraat 159
38. Dam 46	79. Haven 15	119. Kerkstraat 183
39. Dam 48-48a	80. Haven 19	120. Kortland 11
40. Dam 52-52a	81. Jonkerstraat 2	121. Lelsstraat 2
41. Dam 55-55a		122. Lelsstraat 6

Gemeente
Alblasserdam



123. Lelsstraat 8	167. Oranjestraat 34	211. Scheepsbouwplein 10
124. Lelsstraat 10	168. Oranjestraat 35	212. Van Eesterensingel 128
125. Lelsstraat 12	169. Oranjestraat 36	213. Van Eesterensingel 130
126. Lelsstraat 14	170. Oranjestraat 37	214. Van Eesterensingel 132
127. Merwedeweg 7	171. Oranjestraat 38	215. Van Eesterensingel 134
128. Merwedeweg 9	172. Oranjestraat 39	216. Van Eesterensingel 136
129. Merwedeweg 11	173. Oranjestraat 40	217. Van Eesterensingel 138
130. Merwedeweg 13	174. Oranjestraat 41	218. Van Eesterensingel 140
131. Oost Kinderdijk 7	175. Oranjestraat 42	219. Van Eesterensingel 142
132. Oost Kinderdijk 24	176. Oranjestraat 44	220. Van Eesterensingel 144
133. Oost Kinderdijk 25	177. Oranjestraat 58	221. Van Eesterensingel 146
134. Oost Kinderdijk 45	178. Oranjestraat 60	222. Van Eesterensingel 148
135. Oost Kinderdijk 48	179. Oranjestraat 62	223. Van Eesterensingel 150
136. Oost Kinderdijk 49	180. Oranjestraat 64	224. Van Eesterensingel 152
137. Oost Kinderdijk 50	181. Oranjestraat 66	225. Van Eesterensingel 154
138. Oost Kinderdijk 51	182. Plantageweg 36-36a	226. Van Eesterensingel 156
139. Oost Kinderdijk 55	183. Polderstraat 1-1a	227. Van Eesterensingel 158
140. Oost Kinderdijk 64	184. Polderstraat 3	228. Vinkenpolderweg 7
141. Oost Kinderdijk 271	185. Polderstraat 5	229. Vinkenpolderweg 11
142. Oost Kinderdijk 275	186. Polderstraat 13	230. Vinkenpolderweg 17
143. Oost Kinderdijk 307	187. Polderstraat 40-40a	231. Vinkenpolderweg 22
144. Oost Kinderdijk 323	188. Polderstraat 85	232. Vinkenpolderweg 23
145. Oost Kinderdijk 341	189. Polderstraat 114	233. Vinkenpolderweg 24
146. Oost Kinderdijk 353	190. Ruigenhil 2	234. Vinkenpolderweg 25
147. Oost Kinderdijk 361	191. Ruigenhil 3	235. Vroegestraat 2
148. Oranjestraat 2	192. Ruigenhil 62	236. Vroegestraat 4
149. Oranjestraat 3	193. Ruigenhil 64	237. Vroegestraat 6
150. Oranjestraat 4	194. Ruigenhil 66	238. Vroegestraat 8
151. Oranjestraat 5	195. Ruigenhil 68	239. Vroegestraat 10
152. Oranjestraat 7	196. Ruigenhil 70	240. Vroegestraat 11
153. Oranjestraat 9	197. Ruigenhil 74	241. Vroegestraat 12
154. Oranjestraat 11	198. Ruigenhil 76	242. Vroegestraat 13
155. Oranjestraat 13	199. Ruigenhil 78	243. Vroegestraat 14
156. Oranjestraat 15	200. Ruigenhil 82	244. Vroegestraat 15
157. Oranjestraat 22	201. Ruigenhil 84	245. Vroegestraat 16
158. Oranjestraat 24	202. Scheepsbouwplein 1	246. Vroegestraat 17
159. Oranjestraat 26	203. Scheepsbouwplein 2	247. Vroegestraat 18
160. Oranjestraat 27	204. Scheepsbouwplein 3	248. Vroegestraat 19
161. Oranjestraat 28	205. Scheepsbouwplein 4	249. Vroegestraat 20
162. Oranjestraat 29	206. Scheepsbouwplein 5	250. Vroegestraat 21
163. Oranjestraat 30	207. Scheepsbouwplein 6	251. Vroegestraat 22
164. Oranjestraat 31	208. Scheepsbouwplein 7	252. Vroegestraat 23
165. Oranjestraat 32	209. Scheepsbouwplein 8	253. Vroegestraat 24
166. Oranjestraat 33	210. Scheepsbouwplein 9	254. Vroegestraat 25

255. Vroegestraat 26	299. West Kinderdijk 337
256. Vroegestraat 27	300. West Kinderdijk 341
257. Vroegestraat 28	301. West Kinderdijk 371
258. Vroegestraat 29	302. West Kinderdijk 375
259. Vroegestraat 30	303. Zeilmakersstraat 1
260. Vroegestraat 31	304. Zeilmakersstraat 3
261. Vroegestraat 33	305. Zeilmakersstraat 5
262. Vroegestraat 35	306. Zeilmakersstraat 7
263. Vroegestraat 37	307. Zeilmakersstraat 9
264. Vroegestraat 39	308. Zeilmakersstraat 11
265. Waalsmondelaan 16	309. Zeilmakersstraat 13
266. West Kinderdijk 24	310. Zeilmakersstraat 15
267. West Kinderdijk 119	311. Zeilmakersstraat 17
268. West Kinderdijk 120	312. Zeilmakersstraat 19
269. West Kinderdijk 165	313. Zeilmakersstraat 21
270. West Kinderdijk 187	314. Zeilmakersstraat 23
271. West Kinderdijk 191	315. Zeilmakersstraat 25
272. West Kinderdijk 193	316. Zeilmakersstraat 27
273. West Kinderdijk 195	317. Zeilmakersstraat 29
274. West Kinderdijk 197	318. Zeilmakersstraat 31
275. West Kinderdijk 199	319. Zeilmakersstraat 33
276. West Kinderdijk 201	320. Zeilmakersstraat 35
277. West Kinderdijk 203	321. Zeilmakersstraat 37
278. West Kinderdijk 249	322. Zeilmakersstraat 39
279. West Kinderdijk 251	323. Zeilmakersstraat 41
280. West Kinderdijk 253	324. Zeilmakersstraat 43
281. West Kinderdijk 255	325. Zeilmakersstraat 45
282. West Kinderdijk 257	326. Zeilmakersstraat 47
283. West Kinderdijk 259	327. Zuiderstek 10
284. West Kinderdijk 261	328. Zuiderstek 12
285. West Kinderdijk 263	
286. West Kinderdijk 265	
287. West Kinderdijk 267	
288. West Kinderdijk 269	
289. West Kinderdijk 271	
290. West Kinderdijk 273	
291. West Kinderdijk 275	
292. West Kinderdijk 279-279a	
293. West Kinderdijk 281	
294. West Kinderdijk 283	
295. West Kinderdijk 285	
296. West Kinderdijk 295	
297. West Kinderdijk 303	
298. West Kinderdijk 333	

Artikel 5 Overige regels

5.1 Parkeernormen

Aan de bestemmingsplannen die genoemd zijn in Artikel 3 onder a worden de volgende regels toegevoegd:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam van 29 oktober 2019;
- b. als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

5.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 6 Wonen op de eerste verdieping

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam', vastgesteld op 31 maart 2015 (NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01) geldt dat artikel 16.3 onder b als volgt wordt gewijzigd: de functies als genoemd onder lid 16.1, met uitzondering van sub d en e, mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen, tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken.

Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

7.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Eenmalig kan in afwijking van lid 7.1 een omgevingsvergunning worden verleend van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 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.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, 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.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 7.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

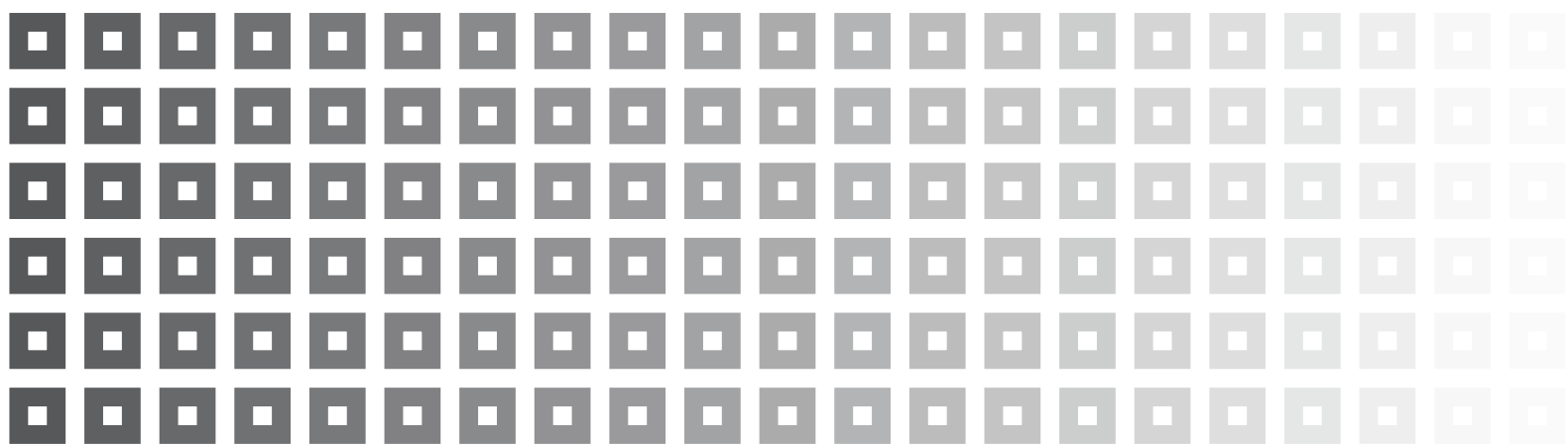
7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

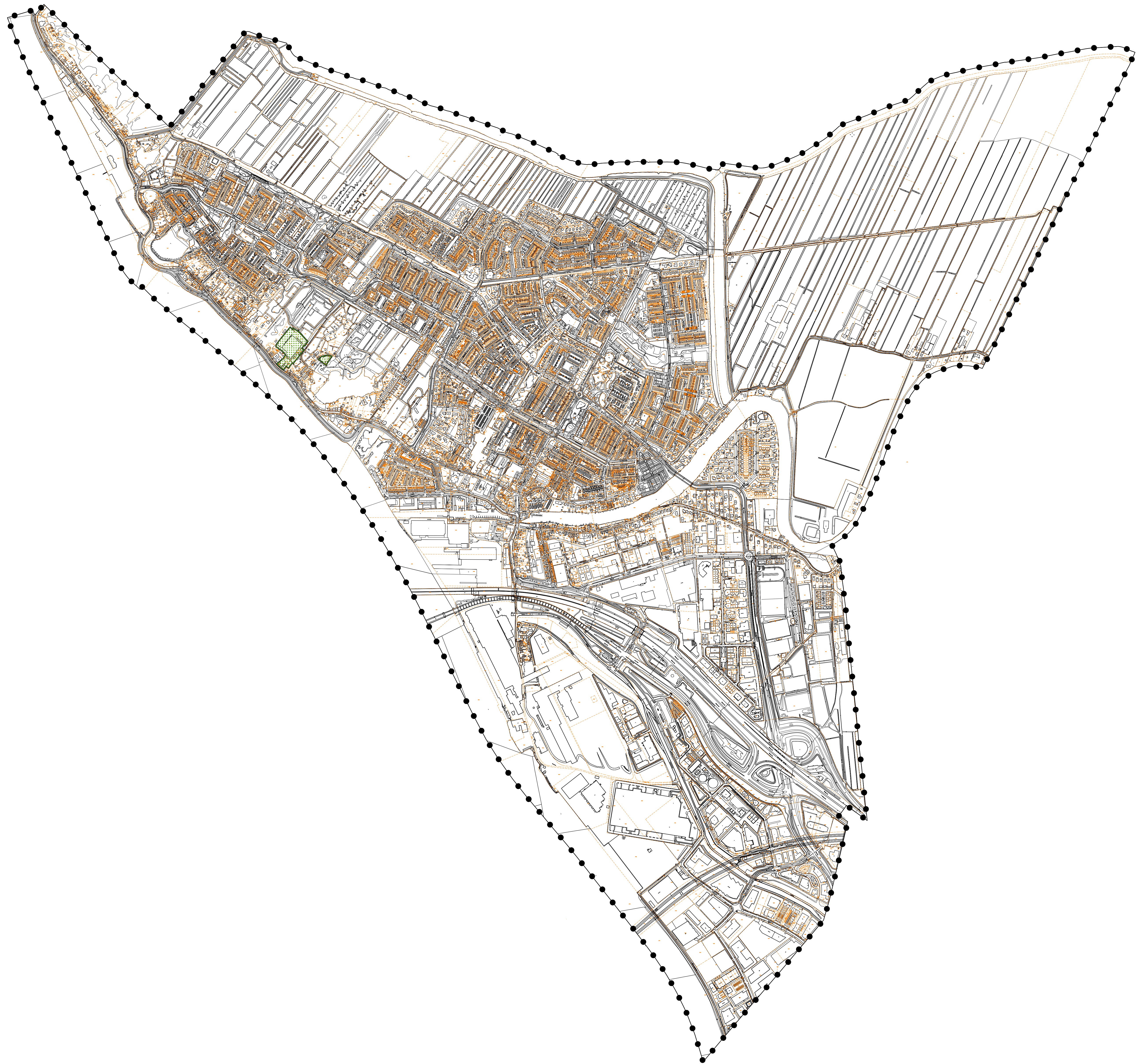
Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

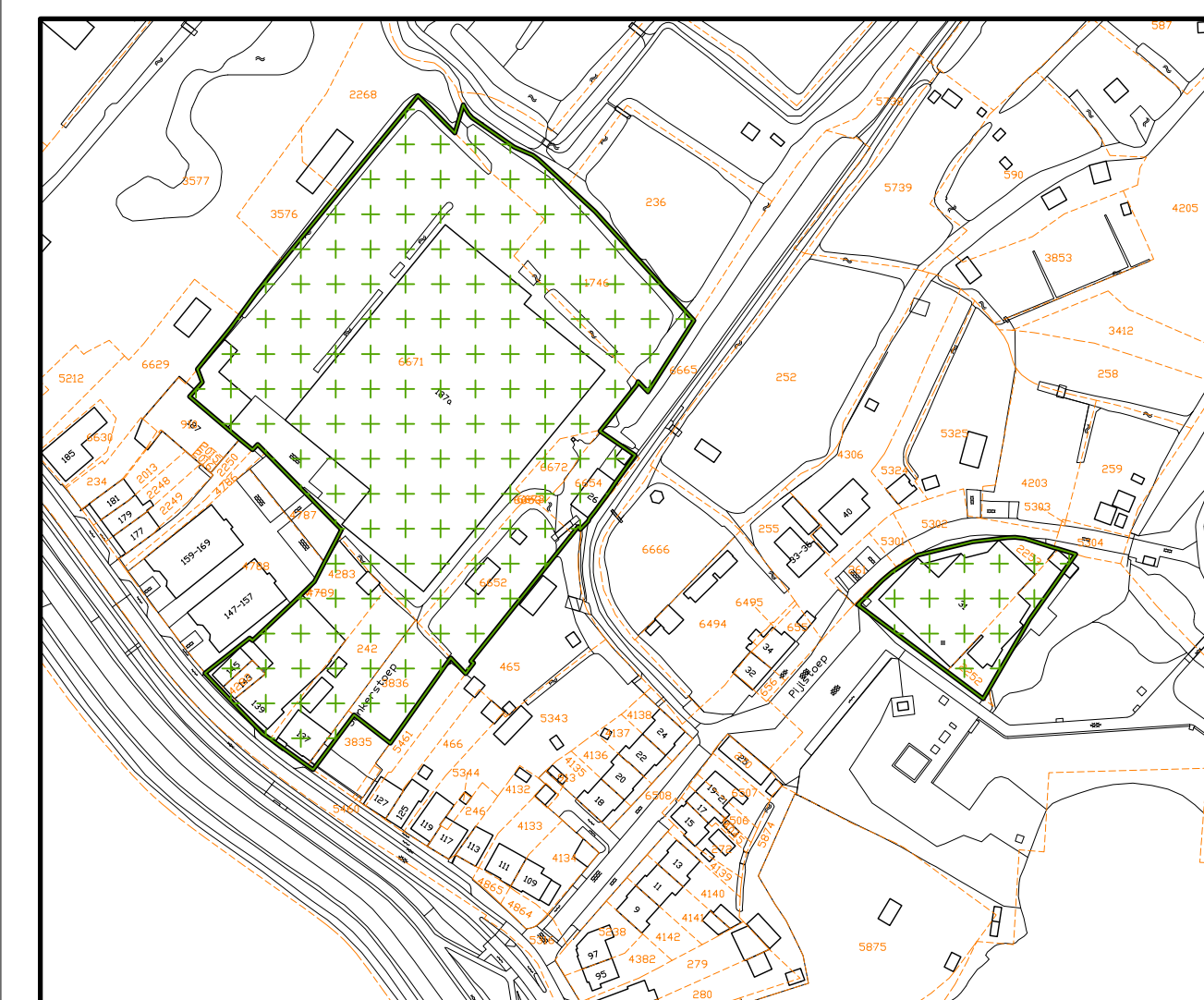
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening Wonen en parkeernormen.





Plangebied
 Plangrens
 Gebiedsaanduidingen
 overige zone - beschermd dorpsgezicht



Gebiedsaanduiding overige zone - beschermd dorpsgezicht (schaal 1:2000)

VERKLARINGEN
 bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
 BGT/BRK 21 sept 2022

Ontwerp

OVERLED

TEKENSLEUTEL

VASTGESTELD

GEW. DOED

WERKNR. 622-139-10

SCHAAL 1:7500

DATUM 21 september 2022

GETEKEND gj

ICN

FORMAAT A0

PROJECTNAAM

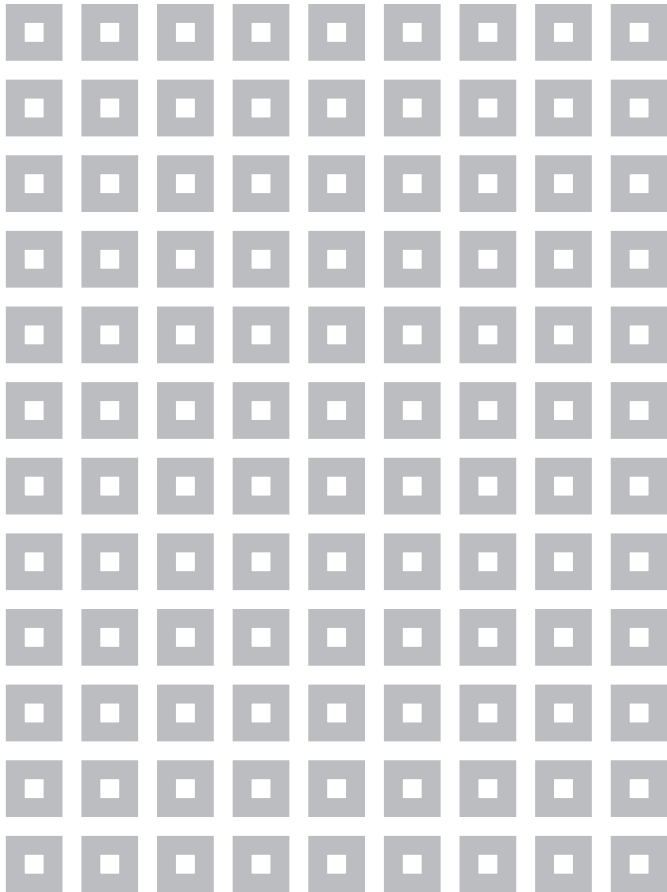
BESTAND

BLAD

KulperCompagnons
 Architectuur, Landschap en
 City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 10042 2004 HA Rotterdam
 Bureauadres: Van Nieuweg 26A2 2004 EC Rotterdam
 Telefoon: 010 433 00 99
 E-mail: kulper@kulper.nl
 Internet: www.kulper.nl

DATUM PLOT 21-9-2022
 UREN 33:00:00



kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerfabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69

