



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels bestemmingsplan

'Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9'



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-12-19

Plan identificatie: NL.IMRO.0482.okinderdijk9113-vg02

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	13
Artikel 5 Verkeer.....	14
Artikel 6 Wonen.....	15
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	18
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	21
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering.....	23
3 Algemene regels	24
Artikel 10 Anti-dubbelregel.....	24
Artikel 11 Algemene bouwregels	24
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	26
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels.....	26
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels.....	27
4 Overgangs- en slotregels.....	28
Artikel 16 Overgangsrecht.....	28
Artikel 17 Slotregel	28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9 van de Gemeente Alblasserdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.okinderdijk9113-vg02 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan 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 beroep

Zie artikel [1.16](#) beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning).

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

Zie artikel [1.13](#) 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 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 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.

1.11 bebouwing

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

1.12 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.

1.13 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.

1.14 begane grond

De bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende dijkniveau.

1.15 (beperkt) kwetsbaar object

Objecten als zodanig bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder woningen, gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, hotels, winkels, restaurants en cafés, kantoren, sport- en recreatieterreinen en vergelijkbare functies.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bestand(e situatie)

- a. bebouwing: bebouwing, zoals gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- b. 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.

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag, laag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte 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.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 dakkapel

Doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.

1.30 dakopbouw

Doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.

1.31 detailhandel

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

1.32 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, met uitzondering van garagebedrijven, horeca en seksinrichtingen.

1.33 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.

1.34 gebouw

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

1.35 gelede woning

Een woning waarbij sprake is van een verspringing in de voor- en achtergevel van ten minste 3 m met een breedte van ten minste 30% van de gehele breedte van de woning.

1.36 geluidgevoelige objecten

Woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.37 geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.38 geschakelde woning

Woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen.

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 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°.

1.41 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 ontwerptechnische arbeid.

1.42 kelder

Een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.43 kunstwerken

Civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.44 maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, (para)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.45 nevengechikte functie

Functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.46 nutsvoorzieningen

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

1.47 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,75 m boven peil is gelegen.

1.48 ondergeschikte bouw(onder)delen

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

1.49 ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie

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

1.50 onderkomen

Voor verblijf van de mens geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.51 ondergronds bouwwerk

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

1.52 overkapping

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

1.53 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. Indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
- d. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,2 m.

1.54 plangrens

De aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

1.55 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verlenen van seksuele diensten aan een ander tegen vergoeding.

1.56 risicovolle inrichtingen

Een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.57 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele diensten worden verleend, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden 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.

1.58 sekswinkel

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

1.59 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.

1.60 vloeroppervlakte

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

1.61 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.

1.62 voorgevelrooilijn

De lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.63 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.64 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inflaten en voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater.

1.65 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.66 werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.67 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of gehuisvest zijn in een woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamer(ver)huur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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

- 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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inrichting van de in [artikel 6 lid 1](#) toegestane activiteiten, zoals in bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan;
- b. Paden;
- c. Kunstwerken, beeldende kunst;
- d. Openbare nutsvoorzieningen;
- e. Straatmeubilair;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen voor maximaal 20% worden verhard.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en gebouwen zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inrichting zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub a](#), met dien verstande dat:
 1. De maatregelen uit het landschappelijke inrichtingsplan uiterlijk 6 maanden na afronding van de bouwwerkzaamheden zijn gerealiseerd;
- b. De inrichting van gronden ten behoeve van de landschappelijke inrichting anders dan het in [artikel 3 lid 1 sub a](#) genoemde landschappelijke inrichtingsplan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in [artikel 3 lid 4 sub a](#) om de landschappelijke inrichting als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub a](#) te realiseren volgens een ander landschappelijk inrichtingsplan.

3.5.2 Voorwaarden

De in [artikel 3 lid 5.1](#) genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits;

- a. Het andere landschappelijke inrichtingsplan in gelijkwaardige mate voorziet in de in [artikel 3 lid 1 sub a](#) bedoelde landschappelijke inrichting.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen en erven;
- b. Parkeervoorzieningen, paden en wegen;
- c. Groenvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Gebouwen

- a. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. Op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
 2. Ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 3. Voor het overige 2 m;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder a genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is.

4.3 Nadere eisen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen voor maximaal 55% worden verhard.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wegen volgens bestaand profiel;
- b. Voet- en fietspaden;
- c. Parkeervoorzieningen;
- d. Groenvoorzieningen;
- e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. Straatmeubilair;
- g. Kunstwerken, beeldende kunst;
- h. Openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b. De bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;
- c. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elke geval gerekend het gebruik voor:

- a. Opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen op de begane grond en de onderliggende bouwlagen, tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken;
- c. Aan de functie gebonden parkeervoorzieningen;
- d. Groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. Erven en tuinen;
- f. Paden en wegen.

6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum toegestane aantal wooneenheden aangegeven niet meer mogen bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen.

6.2.2 Bijgebouwen

- a. Bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. 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 m² aan bijgebouwen per hoofdgebouw (de woning);
- c. In geval het oppervlak van de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de bestemming 'Wonen' hebben, zoals genoemd onder b, groter is dan 200 m², mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de desbetreffende gronden tot een maximum van 90 m² per hoofdgebouw (de woning);
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4 m.

6.2.3 Andere bouwwerken

- a. Andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. Op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
 2. Ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 3. Voor het overige 2 m;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.1 sub 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.

6.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid [artikel 6 lid 2.2](#) voor de bouw van een kap op een bijgebouw waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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 m²;
- 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.

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is gebruik van de gronden en bouwwerken als bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) uitsluitend toegestaan indien:

- a. De gronden zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig het bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, met dien verstande dat:
 1. De maatregelen uit het landschappelijke inrichtingsplan uiterlijk 6 maanden na afronding van de bouwwerkzaamheden zijn gerealiseerd;
- b. De gronden op een andere wijze dan het onder a benoemde landschappelijk inrichtingsplan ingericht en in stand worden gehouden, met dien verstande dat het andere landschappelijk inrichtingsplan in gelijkwaardige mate voorziet in de in [artikel 3 lid 1 sub a](#) bedoelde landschappelijke inrichting.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde onder [artikel 6 lid 4](#) 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 m²;
- 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, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

7.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

7.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- a. Primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming [Waterstaat - Waterkering](#);
- b. Secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool, Leiding - Water 1 en Leiding - Water 3;
- c. Tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming [Waarde - Archeologie 2](#);
- d. Quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

7.2 Bouwregels

- a. Op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in [artikel 7 lid 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 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 50 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2 sub a](#) voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in [artikel 7 lid 2 sub 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; 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 blijkt 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;

- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in [artikel 7 lid 4](#) is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

7.4.1 Verbod

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

- a. Het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. Het bodemverlagen 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.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 7 lid 4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. Reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- b. Het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen 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 30 cm onder het maaiveld én met een omvang minder 50 m².

7.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 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.

7.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in [artikel 7 lid 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.

7.4.5 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 zijde, of van werkzaamheden 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.

7.4.6 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Primaire bestemming

De voor [Waarde - Archeologie 3](#) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

8.1.2 Secundaire bestemming

De voor [Waarde - Archeologie 3](#) aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

8.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- a. Primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming [Waterstaat - Waterkering](#);
- b. Secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Leiding - Gas, Leiding - Riool, Leiding - Water 1, Leiding - Water 2 en Leiding - Water 3;
- c. Tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming [Waarde - Archeologie 3](#);
- d. Quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

8.2 Bouwregels

Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de bouwregels uit de onderliggende bestemmingen.

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

8.3.1 Verbod

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

- a. Het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. Het bodemverlagen 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;
- i. Het doorgraven van de dijk of het uitvoeren van vergravingen aan de dijk.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 8 lid 3.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. Reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- b. Het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen 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.

8.3.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 3.1](#) 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.

8.3.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in [artikel 8 lid 3.1](#) 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.

8.3.5 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 zijde, of van werkzaamheden 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.

8.3.6 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.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. Het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

9.2 Bouwregels

Op de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. Ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 9 lid 2 sub b](#) voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen, met inachtneming van het volgende:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

11.1.1 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, liftkokers, 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. Voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 1. De overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 2. De afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. Ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. Hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens met meer dan 1 m overschrijden.

11.1.2 Afwijking door middel van omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 11 lid 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. Overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. Toegangen van bouwwerken;
- c. Stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. Gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. Balkons en galerijen;
- g. Luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. Hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. Kelderingen en kelderkoekoeken.

11.2 Parkeernormen

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

11.3 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 8 m overschrijden.

11.4 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

11.5 Onderkeldering

11.5.1 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.

11.5.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 11 lid 5.1](#) 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.

11.6 Wegverkeerslawaaï/industrielawaai

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruik bouwwerken

Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in hoofdstuk 2 wordt in ieder geval verstaan een gebruik voor:

- a. Prostitutie;
- b. Seksinrichtingen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidzone - industrie

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

13.2 Overige zone - beschermd dorpsgezicht

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 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 het bevoegd gezag heeft aangeschreven;
- d. Alvorens een vergunning als bedoeld onder a te verlenen wordt voorafgaand een advies ingewonnen bij de erfgoedcommissie.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan 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, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. De inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³;
 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.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Eenmalig kan in afwijking van [artikel 16 lid 1](#) een omgevingsvergunning worden verleend van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 16 lid 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.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 16 lid 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 16 lid 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.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 16 lid 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9.