



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Zuidelijk Havengebied”

Planstatus:	vastgesteld
Versiedatum:	9 september 2025
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.0482.zuidelijkhavengbd-VG02
Auteur:	jwildschut

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	14
2 Bestemmingsregels.....	16
Artikel 3 Centrum - 2.....	16
Artikel 4 Gemengd	18
Artikel 5 Groen.....	20
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 7 Wonen	22
Artikel 8 Vrijwaringszone - Vaarweg	25
Artikel 9 Waarde - Archeologie.....	26
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering.....	29
3 Algemene regels	31
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel.....	31
Artikel 12 Algemene bouwregels	31
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels.....	34
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels.....	37
Artikel 17 Overige regels.....	37
Artikel 18 Geluid	38
4 Overgangs- en slotregels.....	41
Artikel 19 Overangsrecht	41
Artikel 20 Slotregel	42

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het vastgesteld bestemmingsplan 'Zuidelijk Havengebied' van de Gemeente Alblasserdam.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.zuidelijkhavengbd-~~VG01~~VG02 met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 [beroepsmatige activiteiten \(in of bij een woning\)](#);

1.6 Aan-huis-verbonden bedrijf

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 Afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.9 Agrarisch bedrijf

een bedrijf waarin met economisch oogmerk plaatsvindt, het telen van gewassen en/of houden van dieren, al dan niet samengaand met het winnen van producten, welke van die gewassen of dieren worden afgeleid.

1.10 Ambulante detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden vanaf een aangewezen standplaats op een vaste dag(en), waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending.

1.11 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 Automatenhal

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.15 Bebouwing

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

1.16 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.

1.17 Bedrijf

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

1.18 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 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.

1.20 Bedrijfsperceel

een aaneengesloten stuk grond behorende bij eenzelfde (detailhandels)bedrijf.

1.21 Bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.22 Begane grond

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

1.23 (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.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 Besluit externe veiligheid inrichtingen

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

1.27 Bestaand(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.

1.28 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 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.

1.34 Bouwperceel

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

1.35 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.36 Bouwvlak

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

1.37 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.

1.38 Damwand

een losse (scheidings-)damwand in het water om zo de onbelemmerde doorvaart op de hoofdvaarroute te garanderen.

1.39 Dagrecreatie

het verblijf voor recreatieve doeleinden zonder dat daar een overnachting mee gepaard gaat.

1.40 Dakkapel

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

1.41 Dakopbouw

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

1.42 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.

1.43 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.

1.44 Discotheek

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het geven van gelegenheid tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.45 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.

1.46 Evenement

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, markten, concerten, markten, sportmanifestaties e.d.

1.47 Gebouw

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

1.48 Geluidgevoelige objecten

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

1.49 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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

1.50 Hoofdgebouw

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

1.51 Horecabedrijf

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; In dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

- a. horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
- b. horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden en (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: cafe, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, partycentrum, zaalverhuur;

- c. horeca, categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);
- d. horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen, hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.52 Hoveniersbedrijf

een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op de aanleg en het onderhoud van tuinen, parken en plantsoenen.

1.53 Huishouden

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

1.54 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°.

1.55 Kassen

bouwwerken, geheel of grotendeels van glas of ander doorschijnend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering).

1.56 Kampeermiddelen

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.57 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.

1.58 Kelder

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

1.59 Kunstwerken

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

1.60 (beperkt) Kwetsbaar object

Kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:

- 
1. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 2. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
 - b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfs-vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 - d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- f. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- g. sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- i. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.61 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.

1.62 Milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage [1](#) en [2](#) bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.63 Molen

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.64 Monumentenwet

wet van 23 december 1988, Stb. 638, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 42 (Wet van 21 december 2006 tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg mede in verband met de implementatie van het Verdrag van Valletta (Wet op de archeologische monumentenzorg)).

1.65 Nevengeschikte functie

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

1.66 Niet-grondgebonden bedrijven

bedrijven die in overwegende mate zijn gericht op de teelt, handel en bewaring van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel.

1.67 Nutsvoorzieningen

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

1.68 Onderbouw

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

1.69 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.

1.70 Ondergeschikte detailhandel

beperte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.71 Ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie

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

1.72 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.

1.73 Ondergronds bouwwerk

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

1.74 Overkapping

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

1.75 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 vastgestelde bemalingspeil;
- d. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang, vermeerderd met ten hoogste 5% van de afstand tussen hoofdtoegang en de grens met die weg;
- e. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein,

vermeerderd met ten hoogste 5% van de afstand tussen hoofdtoegang en de grens met die weg.

1.76 Perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

1.77 Perifere detailhandel - 1

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten en grove bouwmaterialen, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden) alsmede in keukens, sanitair en woninginrichting, waaronder meubels, als ondergeschikt onderdeel van het bij bouwmarkten gebruikelijke assortiment.

1.78 Plangrens

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

1.79 Productiegebonden detailhandel

bepaalde, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.80 Prostitutie

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

1.81 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.

1.82 Seksrinrichting

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.

1.83 Sekswinkel

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

1.84 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.

1.85 Sociale woning

een woning als bedoeld in [artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag](#), zoals deze krachtens lid 4 van dit artikel luidt op het moment van indienen van een aanvraag als bedoeld in [artikel 5, lid 1 onder a van de Omgevingswet](#);

1.86 Terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.87 Toeristische en recreatieve functie

functie gericht op verblijf en/of vermaak van mensen, zoals onder andere verhuur van vervoersmiddelen, souvenirwinkels, informatiepunten/VVV, ambachtelijke bedrijfjes al dan niet met daaraan gerelateerde detailhandel en dergelijke.

1.88 Vloeroppervlakte

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

1.89 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.

1.90 Voorgevelrooilijn

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

1.91 Vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.92 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.93 Wet geluidhinder

wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, inclusief wijzigingen;

1.94 Werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.95 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.

1.96 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.

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, liftopbouwen, klimaatinstallaties 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 dienst ruimten, wordt opgeteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca uit categorie 1, zoals bedoeld in artikel 1.51 onder a;
- b. horeca uit categorie 4, zoals bedoeld in artikel 1.51 onder d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel, restaurant en zalenverhuur';
- c. dienstverlenende bedrijven;
- d. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van nieuwe geluidgevoelige objecten;
- e. toeristische en recreatieve functies;
- f. lichte bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd in bijlage 1;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

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

- a. gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. de voorgevel van het gebouw moet worden gesitueerd in de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" de goothoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- f. voor zover binnen een bouwvlak of hoogtescheidingsvlak geen maximaal toegelaten hoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 m;

3.2.2 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 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van antennes, reclamemasten en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.2.1](#) onder a sub 2 voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, boven de openbare weg, mits:

- a. de bouw van een luifel binnen de bestemming, waarbinnen de weg is opgenomen is toegestaan;
- b. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- c. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen, gerekend over het totale aantal nieuwe woningen dat met dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. niet boven woonruimten, tot een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.800 m²:
 1. lichte bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd in bijlage 1;
 2. horeca van categorie 1 en 2, tot een bedrijfsvloeroppervlak van 500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1 en 2';
 3. dienstverlenende bedrijven;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. sportieve, toeristische en recreatieve functies;
 6. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. groenvoorzieningen.

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen, zoals water, tuinen, erven, stallingsplaatsen, laden en lossen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, geluidwering, kades, taluds en beschoeiingen, (ondergrondse) voorzieningen voor afvalinzameling, nutsvoorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

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. er maximaal 141 woningen mogen worden gebouwd;
- b. het maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlakte voor *andere functies* dan parkeren en wonen (waaronder begrepen aan huis verbonden beroepen en bedrijven), 1.800 m² bedraagt, waarvan maximaal 500 m² horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- d. voor zover er in de verbeelding geen maximaal toegelaten hoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e. een ontsluiting van een parkeergarage, voor zover dit motorvoertuigen betreft, enkel mag worden gerealiseerd in de gevel aan de zijde van het bouwvlak met de aanduiding '~~ontsluiting~~specifieke bouwaanduiding - ontsluiting parkeergarage'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van antennes, reclamemasten en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4 m.
- e. de bouwhoogte van geluidschermen niet meer mag bedragen dan 25 meter, maar, voor zover op of aan gebouwen geplaatst, niet meer dan 2 meter hoger dan de toegelaten bouwhoogte;

4.2.3 Voorwaarde

- a. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voor nieuwe bouwwerken voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

Bij de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis geldend de volgende voorwaarden:

- a. het brutovloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 40% van het brutovloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals opgenomen in [artikel 12 lid 5](#).

4.4.2 Terrassen

Voor terrassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij de functie horeca en moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. een terras mag alleen in het verlengde van het gebouw worden uitgezet waar de functie horeca in is gevestigd;
- b. een terras mag het verkeer niet hinderen, waarbij een vrije doorgangsbreedte van 3,50 meter geldt voor aanrijroutes van hulpdiensten;
- c. een terras mag de verkeersveiligheid niet negatief beïnvloeden;
- d. een terras mag niet zijn gelegen op een parkeerplaats;

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen (openbare) gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. speelvoorzieningen;
- c. paden;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. kunstwerken, beeldende kunst;
- f. ondergrondse nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op de in [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

de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk 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 het 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Terrassen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1](#) teneinde terrassen toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de doorgang voor het verkeer (inclusief voor voetgangers) vrij blijft.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Verkeer - Verblijfsgebied](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonerven, wijkontsluitingswegen en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. een terras bij een horecabedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- f. de verplaatsing van schepen vanuit en naar het water ten behoeve van de ter plaatse gevestigde scheepswerf;

En hieraan ondergeschikt c.q ten dienste hiervan:

- g. water;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. kunstwerken, beeldende kunst;
- l. nutsvoorzieningen;

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 Gebouwen

gebouwen zijn uitsluitend toegelaten:

- a. in een bouwvlak;
- b. in de vorm van stallingsgarages;
- c. met een maximaal toegelaten bouwhoogte van 3 meter.

6.2.2 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;

Artikel 7 Wonen

7.1 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. paden en wegen;

7.2 Bouwregels

Op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. er maximaal 11 woningen mogen worden gebouwd;
- b. 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;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- d. voor zover er in de verbeelding geen maximaal toegelaten bouw- en/of goothoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m, respectievelijk de goothoogte niet meer dan 6,5 m.

7.2.2 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 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 c, 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 3,5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde hiervoor geldt dat:
 - 1. indien de afmetingen van bestaande bijgebouwen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen de afmetingen van bestaande bijgebouwen de maximale afmetingen zijn;

7.2.3 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 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;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten aan de voorzijde van woningen niet meer mag bedragen dan 8 m;
- 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.

7.2.4 Voorwaarde

- a. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voor nieuwe bouwwerken voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1](#) onder b t/m d 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.

7.3.2 Kappen bij bijgebouwen

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

7.4 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.

Artikel 8 Vrijwaringszone - Vaarweg

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Vrijwaringszone - Vaarweg aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het veilig functioneren van de vaarweg.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande bouwwerken, inclusief de herbouw daarvan op dezelfde plaats, toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken toegestaan, voor zover het bouwen daarvan ook wordt beschouwd als wateractiviteit in de zin van de Omgevingswet, indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend of een melding is geaccepteerd door de beheerder van de vaarweg.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2 sub a](#), in die zin dat bouwwerken mogen worden gebouwd, mits:

- a. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg;
- b. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan doelmatig beheer en onderhoud van de vaarweg en daarbij behorende voorzieningen, zoals kades en bewijzering;
- c. Vooraf advies is gewonnen bij de beheerder van de vaarweg.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Primaire bestemming

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

9.1.2 Secundaire bestemming

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

9.1.3 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 Waarde - Archeologie;
- c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

9.2 Bouwregels

- a. Op de in [artikel 9 lid 1.1](#) bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in [artikel 9 lid 1.1](#) bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de 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 280 cm onder het maaiveld;
 4. het funderingswerken betreffen die maximaal 5% van het bouwperceel beslaan;
 5. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 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 9 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 zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) is verleend;
 - c. het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

9.4.1 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 verharderen 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.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 9 lid 4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen 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 280 cm onder het maaiveld.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 9 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.

9.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in [artikel 9 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.

9.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk 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.

9.4.6 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 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 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, de veiligheid, de verbetering en de versterking van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals: kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

10.2 Bouwregels

Op de in [artikel 10 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 enkel worden gebouwd op bestaande fundaties;
- c. het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien voor dat bouwwerk een vergunning Beperkingengebiedactiviteit waterstaatswerk is verleend ~~en een melding is geaccepteerd~~ ~~ingevolge de Waterwet voor de betrokken bouwactiviteit.~~

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 10 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 in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of vervangen van leidingen;
- c. het aanbrengen of vervangen van verhardingen;

- d. het verwijderen van vegetatie of aanbrengen van diepwortelende beplanting.

10.4.2 Uitzondering

Het onder [artikel 10 lid 4.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de in werkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een vergunning ~~of melding op grond van de Omgevingswet voor een wateractiviteit~~ Beperkingengebiedactiviteit waterstaatswerk.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 10 lid 4.1](#) wordt geweigerd indien door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het in stand houden, het beheer, het onderhoud, de veiligheid, de verbetering en de versterking van de waterkering in onevenredige mate kan worden aangetast.

10.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 10 lid 4.1](#), winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

12.1.1 Toepassing

De in de [regels hoofdstuk 2](#) opgenomen bepalingen ten aanzien van bouw- en bestemmingsgrenzen 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 voorgevelbouwgrens niet meer dan 25 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouwgrens niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. voor de bouw van balkons, galerijen of luifels, mits:
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
 2. de reguliere doorgang onder deze uitbouwen niet gehinderd of beperkt wordt.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

12.1.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 12 lid 1.1](#) voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 2,5 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. kelderingangen en kelderkoekoeken.

12.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

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

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

Dakopbouwen ten behoeve van borstweringen, façadegevels, 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.

12.4 Onderkeldering

12.4.1 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.

12.4.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 12 lid 4.1](#) 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 m 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;
- d. advies is gevraagd aan het Waterschap.

12.5 Parkeren

Bij het bouwen van nieuwe gebouwen, het uitbreiden daarvan cq. het wijzigen van het gebruik daarvan op grond van de bestemmingen genoemd in [regels hoofdstuk 2](#) moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen in de beleidsregels in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasterdam van 29 oktober 2019.

12.6 Externe veiligheid

Een kwetsbaar object dat tot stand is gekomen na in werking treden van dit plan mag niet worden gebruikt, tenzij:

- a. dat object beschikt over een mechanisch ventilatiesysteem met een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in [regels hoofdstuk 2](#), wordt in ieder geval verstaan een gebruik voor:

- a. prostitutie;
- b. seksinrichtingen;
- c. het vervangen van halfverhardingen door reguliere verhardingen.

13.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 13 sub c](#) indien wordt voorzien in compensatie voor de te vervangen halfverharding. Alvorens wordt beslist over een dergelijke afwijking wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Overige zone - Beschermd dorpsgezicht

14.1.1 Algemeen

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

14.1.2 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.

14.2 Wijziging onderliggende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone' worden de regelingen van de bestemmingsplannen, zoals deze gelden krachtens het overgangsrecht Omgevingswet:

14.2.1 Parapluherziening Geluid Aan de Noord - Alblasserdam

['Parapluherziening Geluid Aan de Noord - Alblasserdam'](#) (24 januari 2017, idn: NL.IMRO.0482.herz01aandeNoord-3001) op volgende onderdelen gewijzigd.

- a. De op de verbeelding van dit plan aangegeven akoestische gebiedseenheid 43 met daarbij opgenomen maximale geluidsemissie voor de dag, avond en nacht treedt in de plaats van de akoestische gebiedseenheid 43 uit voornoemd plan;
- b. de waarden van de akoestische gebiedseenheid 43, zoals opgenomen in de 'Tabel geluidmissies' (bijlage 1 bij de regels van voornoemd plan) worden vervangen door de waarden van akoestische gebiedseenheid 43 'Tabel geluidmissies' als bijlage 2 bij de regels van dit plan;
- c. in afwijking van voornoemd plan geldt de in de verbeelding van dit plan opgenomen aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein'.

Voor het overige blijven de regels van voornoemd bestemmingsplan gelden voor deze gronden.

14.2.2 Herstelplan Alblasserdam

['Herstelplan Alblasserdam'](#) (31 maart 2015, idn: NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01), op volgende onderdelen gewijzigd.

- a. In afwijking van voornoemd plan geldt de in de verbeelding van dit plan opgenomen aanduiding 'geluidzone – industrie' met bijbehorende regels;
- b. in afwijking van voornoemd plan geldt de in de verbeelding van dit plan opgenomen aanduiding 'Waterstaat – waterkering' met bijbehorende regels.

Voor het overige blijven de regels van voornoemd bestemmingsplan gelden voor deze gronden, voor zover in Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan niet is voorzien in een nieuwe bestemming.

14.3 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 gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk - 1' mag niet worden gebouwd, tenzij voor dat bouwwerk een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit is verleend.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 14 lid 3 sub b met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. en het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 15 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, 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 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Artikel 17 Overige regels

- a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan wordt deze regeling toegepast zoals die van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.
- b. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een beleidsregeling, dan wordt deze regeling toegepast zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 18 Geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'aandachtsgebied geluid' gelden de volgende regels.

18.1 Wegverkeerslawaaï

De realisering van een geluidgevoelig object op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig object aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien voor de desbetreffende geluidgevoelige ruimte in dat object:

- a. voldaan zal worden aan de krachtens de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï;
- b. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a, voldaan zal worden aan een door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit bestemmingsplan behorend Besluit hogere waarde (wegverkeerslawaaï) Wet geluidhinder;
- c. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a of b, sprake zal zijn van geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op een dove gevel in de zin van [artikel 1b, lid 4 onder a van de Wet geluidhinder](#);
- d. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in een van de vorige leden, sprake zal zijn van geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op een dove gevel in de zin van [artikel 1b, lid 4 onder b van de Wet geluidhinder](#) voor de desbetreffende geluidgevoelige ruimte in het object.

18.2 Geluidzone industrielawaai

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is realisering van een geluidgevoelig object, op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig object aanwezig is, uitsluitend toegestaan indien voor de desbetreffende geluidgevoelige ruimte in dat object:

- a. voldaan zal worden aan de krachtens de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai;
- b. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a, voldaan zal worden aan een door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit bestemmingsplan behorend Besluit hogere waarde (industrielawaai) Wet geluidhinder;
- c. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a of b, sprake zal zijn van geluidbelasting vanwege industrielawaai op een dove gevel in de zin van [artikel 1b, lid 4 onder a van de Wet geluidhinder](#);
- d. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in een van de vorige leden, sprake zal zijn van geluidbelasting vanwege industrielawaai op een dove gevel in de zin van [artikel 1b, lid 4 onder b van de Wet geluidhinder](#) voor de desbetreffende geluidgevoelige ruimte in het object.

18.3 Maximaal geluidniveau

De realisering van geluidgevoelige objecten op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig object aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien voor geluidgevoelige ruimten in dat object zal worden voorzien in voldoende geluidswering in de gevelconstructie vanwege het piekgeluid vanwege inrichtingen, waarbij aan de volgende ~~waarden~~voorwaarden moet worden voldaan:

- a. een maximaal binnenniveau voor het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van: 45 dB(A) in de nachtperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de dagperiode;
~~z~~
- b. gedeelten van gevels, welke moeten worden voorzien van maatregelen om te voldoen aan het binnenniveau als bedoeld onder a, mogen niet zijn voorzien van te openen delen;

- c. bij het bepalen van de vereiste gevelwering om te voldoen aan het binnenniveau als bedoeld onder a wordt uitgegaan van de geluidwaarden uit de tabel opgenomen als bijlage 3 bij deze regels, welke gelden op de representatieve grenzen van het bouwvlak voor de in die tabel opgenomen referentiehoogten.

18.4 Brandweersirene

Op gronden met de bestemming [Gemengd](#) is realisering van geluidgevoelige objecten op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig object aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ofwel op de kruising van de Marinestraat met de Dam een verkeersregelininstallatie wordt gerealiseerd met de functionaliteit zoals beschreven in de toelichting van dit plan en de daartoe behorende bijlage 6;
- b. ofwel in slaapkamers, bij gesloten houden van ramen en/of deuren gedurende de nachtperiode, het sirenegeluid van de brandweer op de openbare weg tot aan de kruising Dam-Haven geen hoger binnenniveau zal veroorzaken dan 55 dB(A).

18.5 Hogere waarden

- a. De volgende hogere waarden zijn verleend bij vaststelling van dit plan:

Bron	Type bron	Vastgestelde hogere waarden
A15 / N915	wegverkeer	53 dB
Haven/Dam/Helling	wegverkeer	63 dB
Aan de Noord	industrie	55 dB(A)
bestaande woningen	industrie	55 dB(A)

- b. Het is verboden een gebouw te gebruiken voor geluidgevoelige objecten en functies, voorzover niet wordt voldaan aan het beleid hogere waarden, zoals vastgelegd in het 'Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening', dan wel de voorwaarden zoals beschreven in de toelichting van dit plan en/of het besluit hogere waarden dat als bijlage 15 bij de toelichting van dit plan is gevoegd.
- c. Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in [regels hoofdstuk 2](#), wordt tevens verstaan het ongedaan maken van een geluidmaatregel die is gerealiseerd om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarden.

18.6 Sloopverbod

18.6.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (gedeelten van) bouwwerken te slopen indien en voor zover zo'n bouwwerk een geluidgevoelig object blijft (d.w.z. ook na beoogde sloop).

18.6.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 18 lid 6.1](#) wordt uitsluitend verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken ook na de sloop wordt voldaan aan de overige bepalingen van dit artikel. Daarbij gelden aanvullend de volgende bepalingen.

- a. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat hiertoe maatregelen dienen te worden getroffen, dient voldoende zekerheid te bestaan dat deze maatregelen zullen worden getroffen.
- b. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden om het bepaalde onder a zeker te stellen.

18.6.3 Samenloop

Indien en voor zover sprake is van een activiteit die zowel valt onder [artikel 18 lid 5 sub b](#) als onder [artikel 18 lid 6.1](#), wordt bij verlening van een vergunning als bedoeld in [artikel 18 lid 6.1](#) overwogen of wordt voldaan aan [artikel 18 lid 5 sub b](#).

18.7 Advies

Alvorens te beslissen omtrent:

- a. de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw of verbouw van een geluidgevoelig object waar dit artikel betrekking op heeft;
- b. de verlening van een vergunningaanvraag als bedoeld in [artikel 18 lid 6.1](#).

vraagt het bevoegd gezag om advies van de Omgevingsdienst.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Eenmalig kan in afwijking van [artikel 19 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 %.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 19 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.

19.4 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.

19.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 19 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.

19.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 19 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.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 19 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het vastgesteld bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied van de Gemeente Alblasserdam