

# Molenlanden



Regels

## bestemmingsplan “Oud-Alblas, Oosteinde 32-33”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-02-05

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPoosteinde3233ABS-VG01

Auteur: RdG

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                                                                               | 4  |
| Artikel 1 Begrippen .....                                                                               | 4  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....                                                                         | 9  |
| 2 Bestemmingsregels .....                                                                               | 10 |
| Artikel 3 Wonen.....                                                                                    | 10 |
| 3.1 Bestemmingsomschrijving.....                                                                        | 10 |
| 3.2 Bouwregels .....                                                                                    | 10 |
| 3.3 Afwijken van de bouwregels .....                                                                    | 11 |
| 3.4 Specifieke gebruiksregels .....                                                                     | 12 |
| 3.5 Afwijken van de gebruiksregels.....                                                                 | 13 |
| Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 .....                                                                  | 13 |
| 4.1 Bestemmingsomschrijving.....                                                                        | 13 |
| 4.2 Bouwregels .....                                                                                    | 13 |
| 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... | 14 |
| Artikel 5 Waterstaat - Waterberging .....                                                               | 15 |
| 5.1 Bestemmingsomschrijving.....                                                                        | 15 |
| 5.2 Bouwregels .....                                                                                    | 16 |
| 5.3 Afwijken van de bouwregels .....                                                                    | 16 |
| 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... | 16 |
| Artikel 6 Waterstaat - Waterkering .....                                                                | 17 |
| 6.1 Bestemmingsomschrijving.....                                                                        | 17 |
| 6.2 Bouwregels .....                                                                                    | 17 |
| 6.3 Afwijken van de bouwregels .....                                                                    | 17 |
| 3 Algemene regels .....                                                                                 | 18 |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....                                                                      | 18 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Artikel 8 Algemene bouwregels .....        | 18 |
| 8.1 Afstand bebouwing tot wegen .....      | 18 |
| 8.2 Wet geluidhinder verkeerslawaaï.....   | 18 |
| Artikel 9 Algemene aanduidingsregels ..... | 18 |
| 9.1 Vrijwaringszone - dijk - 1 .....       | 18 |
| Artikel 10 Algemene afwijkingsregels ..... | 18 |
| 10.1 Nutsvoorzieningen .....               | 18 |
| 4 Overgangs- en slotregels .....           | 19 |
| Artikel 11 Overgangsrecht.....             | 19 |
| 11.1 Overgangsrecht bouwwerken .....       | 19 |
| 11.2 Overgangsrecht gebruik .....          | 19 |
| Artikel 12 Slotregel .....                 | 20 |

# **1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 32-33' van de Gemeente Molenlanden.

### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPoosteinde3233ABS-VG01 vmet de bijbehorende regels en bijlagen.

### **1.3 aan huis gebonden bedrijf**

Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

### **1.4 aan huis gebonden beroep**

Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

### **1.5 aanbouw**

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.6 aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### **1.7 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.8 aanlegvergunning**

Aanlegvergunning en/of omgevingsvergunning voor het uitvoeren voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### **1.9 aanlegvergunning t.b.v. slopen**

Aanlegvergunning ten behoeve van het slopen van een bouwwerk en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

### **1.10 archeologische waarden**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bed & breakfast**

Het verstrekken van logies met ontbijt.

### **1.13 behoudenswaardige panden of ensembles van panden**

Pand of ensemble van panden die dankzij hun architectonische kwaliteit en situering in de stedenbouwkundige structuur een bijdrage leveren aan de karakteristiek van het veenweidegebied.

### **1.14 bestaand**

Bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### **1.15 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.16 bijgebouw**

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.17 boerderij(gebouw)**

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk) waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

### **1.18 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 en het vergroten van een standplaats.

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwvlak**

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

### **1.21 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.

### **1.22 buitenrijbaan / paardenbak**

Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

### **1.23 burgemeester en wethouders**

Bij een omgevingsvergunning moet dit worden gelezen als 'het bevoegd gezag'.

### **1.24 cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

### **1.25 dagrecreatie**

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

### **1.26 detailhandel**

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

### **1.27 erf**

Al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

### **1.28 extensief recreatief medegebruik**

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen; bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.

### **1.29 gebouw**

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

### **1.30 geurgevoelige objecten**

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

### **1.31 hoofdgebouw**

Een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### **1.32 kantoor**

Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

### **1.33 kelder**

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil.

#### **1.34 kleinschalige horecagelegenheid**

Theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

#### **1.35 landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

#### **1.36 lawaaisport**

Een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

#### **1.37 natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

#### **1.38 ontheffing**

Het afwijken door middel van een omgevingsvergunning.

#### **1.39 recreatief medegebruik**

Een recreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

#### **1.40 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.41 stacaravan**

Een caravan, die ook als hij niet omgevingsvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

#### **1.42 statische opslag**

Opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans.

#### **1.43 uitbouw**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.44 verblijfsrecreatie**

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

#### **1.45 volkstuinen**

Grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve.

#### **1.46 voorgevel**

De naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### **1.47 vrachtwagen**

Hieronder wordt verstaan zowel het trekkende deel (de truck) als de oplegger(combinatie).

#### **1.48 Wet geluidhinder**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### **1.49 Wet ruimtelijke ordening**

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

#### **1.50 woning/wooneenheid**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.3 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

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

Vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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

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

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

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

### **2.7 peil**

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

### **2.8 vloeroppervlak**

De som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

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

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. Water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. Een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, parkeervoorzieningen, groen, tuin en nutsvoorzieningen.

Met dien verstande dat:

- d. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gerealiseerd;
- b. Per aangeduid bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan;
- c. De inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. De goothoogte van de woning mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" maximaal de aangegeven goothoogte is toegestaan;
- e. De afstand van de gevel van de woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen.

##### 3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. Ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>;
- c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- d. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- c. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt 2 m;
- d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 m.

### 3.2.4 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- a. De voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- b. De bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 3.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Ontheffing situering voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder [artikel 3 lid 2.4](#) teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen op een grotere afstand dan 15 m van de voormalige voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. Geurige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- c. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

### 3.3.2 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub c](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>3</sup>;
- b. De grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. Voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. Voor detailhandel;
- c. Voor verblijfsrecreatie;
- d. Als seksinrichting;
- e. Als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- f. Het realiseren van paardenbakken;
- g. Het parkeren van vrachtwagens.

#### 3.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke beplantingsplan

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein binnen de bestemming 'Wonen' een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na de realisatie van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein binnen de bestemming 'Wonen' een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;

#### *Afwijkingsregel*

Er kan worden afgeweken van het landschappelijk beplantingsplan, indien:

- a. Het een kleinschalige aanpassing betreft;
- b. Wordt aangetoond dat de landschappelijke/ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub a](#) voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. Het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. Detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- e. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. Er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

#### 3.5.2 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 1](#) en [artikel 3 lid 4](#) ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
- b. De bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. Detailhandel is niet toegestaan;
- e. De bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - 1. De aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  - 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
  - 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  - 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

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

##### **4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

#### 4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 4 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 4 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 4 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

#### 4.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 4 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### Artikel 5 Waterstaat - Waterberging

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de waterberging.

## 5.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 5 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub c](#), met inachtneming van de volgende regels:

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

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

### 5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. Het ophogen van gronden;
- b. Het dempen van watergangen.

### 5.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- b. Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### 5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 5 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

### 6.1 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.

### 6.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 6 lid 2 sub c](#), 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 7 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### **Artikel 8 Algemene bouwregels**

##### **8.1 Afstand bebouwing tot wegen**

Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing, anders dan vervangende nieuwbouw, te situeren binnen een afstand van:

- a. 15 meter langs wegen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen".

De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.

##### **8.2 Wet geluidhinder verkeerslawaaai**

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

#### **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

##### **9.1 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 waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
  1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

#### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

##### **10.1 Nutsvoorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 m.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 Algemeen

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.

##### 11.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 11 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1 Algemeen

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

##### 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), 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.

##### 11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 11.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 11 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 32-33'.