



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 “TAM-omgevingsplan Polderstraat”

Planstatus: ontwerp
Versiedatum: 2024-06-12
Vaststellingsdatum:
Plan identificatie: NL.IMRO.0482.Polderstraat-on01
Auteur: Adromi

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3 Groen.....	14
Artikel 4 Tuin.....	15
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 6 Water.....	17
Artikel 7 Wonen	19
Artikel 8 Waarde - Archeologie.....	23
Artikel 9 Waterstaat - beschermingszone dijk	26
3 Algemene regels	27
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 11 Algemene bouwregels	28
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels.....	31
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 15 Overige regels.....	34
Artikel 16 Geluid	35
4 Overgangs- en slotregels.....	38
Artikel 17 Overgangsrecht	38
Artikel 18 Slotregel	39

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het ontwerp bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Polderstraat van de Gemeente Alblasserdam.

1.2 TAM-Omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.Polderstraat-on01 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 aanduidingsvlak.

1.5 Aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Aan-huis-verbonden beroep

zie [beroepsmatige activiteiten \(in of bij een woning\)](#):

1.7 Aan-huis-verbonden bedrijf

zie [bedrijfsmatige activiteiten \(in of bij een woning\)](#):

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 Antenne-installatie

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

1.12 Automatenhal

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

1.13 Bebouwing

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

1.14 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.

1.15 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.

1.16 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.17 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.

1.18 Bedrijfsperceel

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

1.19 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.

1.20 Begane grond

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 Bestand(e situatie)

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

1.24 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.

1.25 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 Bouwperceel

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

1.28 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.29 Bouwvlak

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

1.30 Damwand

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

1.31 Dagrecreatie

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

1.32 Dakkapel

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

1.33 Dakopbouw

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 Evenement

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

1.39 Extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals fietsen, vissen, wandelen, paardrijden, roeien en zwemmen.

1.40 Gelede woning

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

1.41 Geschakelde woning

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

1.42 Hoofdgebouw

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

1.43 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 plaatste 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.

1.44 Hoveniersbedrijf

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

1.45 Huishouden

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

1.46 Infiltratie

een fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met een zuiverende werking;

1.47 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°.

1.48 Kassen

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

1.49 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.

1.50 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.

1.51 Kelder

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

1.52 Kunstwerken

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

1.53 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.

1.54 Milieucategorie

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

1.55 Molen

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.56 Molenbedrijf

bedrijf gericht op het gebruik van een molen.

1.57 Nevengeschikte functie

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 Omgevingsdienst

De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, zoals ingesteld bij [Instellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Molenlanden, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht d.d. 20 november 2019](#), of de rechtsopvolger daarvan;

1.61 Onderbouw

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

1.62 Ondergeschikte bouw(onder)delen

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

1.63 Ondergeschikte detailhandel

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

1.64 Ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie

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

1.65 Onderkomen

voor verblijf van de mens geschikt, 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.

1.66 Ondergronds bouwwerk

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

1.67 Overkapping

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

1.68 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 bouwwerken ter plaatse van een aanduiding bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – oriëntatie peil": de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de grens van het bouwvlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-oriëntatie peil" vermeerderd met 0,2 m;
- e. 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;
- f. 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;

g. in geen geval: lager dan de vereiste drooglegging zoals vastgesteld door het waterschap.

1.69 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).

1.70 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.

1.71 Plangrens

de aangegeven begrenzing van het TAM-omgevingsplan.

1.72 Productiegebonden detailhandel

beperkte, 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.

1.73 Prostitutie

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

1.74 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.

1.75 Sekswinkel

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

1.76 Straatmeubilair

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

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

1.77 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 spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.78 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.

1.79 Vloeroppervlakte

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

1.80 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.

1.81 Voorgevelrooilijn

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

1.82 Vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.83 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.84 Werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.85 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.

1.86 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Groen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en voorzieningen voor infiltratie en berging van hemelwater;
- c. speelvoorzieningen;
- d. paden en andere voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. beeldende kunst;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair.

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. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;

3.2.2 Andere bouwwerken

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

3.3 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken:

3.4.1 Parkeervoorzieningen

van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) voor het realiseren van parkeervoorzieningen, onder de voorwaarde dat de noodzaak voor het realiseren van parkeervoorzieningen is aangetoond.

3.4.2 Terrassen

van het bepaalde in [artikel 3 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.

3.4.3 Overig

van de bestemming '[Groen](#)' en binnen deze bestemming activiteiten toelaten welke zijn toegelaten in de bestemming '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' en/of '[Tuin](#)', onder de voorwaarde dat de noodzaak hiervoor is aangetoond en hierdoor geen aantasting van de aanwezige groenstructuur plaats vindt.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Tuin](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en paden;
- b. parkeervoorzieningen en paden;
- c. ondergrondse nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.

Een en ander ten behoeve van de op een bouwperceel geldende hoofdbestemming.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat [artikel 7 lid 2.2](#) van overeenkomstige toepassing is voor de bouw van bijgebouwen bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande gebouwen zijn toegelaten op de bestaande plaats waarbij de afmetingen van bestaande gebouwen de maximaal toegelaten afmetingen zijn.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
 2. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 3. voor het overige 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder a genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximaal toegelaten bouwhoogte is;
- c. andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat andere bouwwerken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang'.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het bepaalde in [artikel 7 lid 5](#) is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals ondergrondse infiltratie;
- f. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. beeldende kunst;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. buurt evenementen;
- l. calamiteitenontsluiting ter plaatse van de 'calamiteitenontsluiting' op de verbeelding.

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

gebouwen zijn uitsluitend toegelaten:

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

5.2.2 Andere bouwwerken

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

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1 sub 1](#)

om de calamiteitenontsluiting te verplaatsen / te verwijderen en verplaatst / verwijderd te houden, indien hij dit voor een goede verkeersinrichting van de omgeving noodzakelijk vindt.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Water](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
- c. overige voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. beeldende kunst;
- e. groenvoorzieningen, waaronder taluds en natuurvriendelijke oevers;
- f. ondergrondse nutsvoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 Gebouwen

- a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.
- b. de bouwhoogte van verkeerstekens voor de geleiding van scheepvaart niet meer mag bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de bestemming mits:

- a. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit niet onevenredig wordt aangetast en;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast en welke voorwaarden aan de afwijking van een omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.4.2 Terrassen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 6 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 verkeer te water) vrij blijft.

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

6.5.1 Verbod

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

- a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
- c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
- d. het wijzigen van het waterpeil.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 6 lid 5.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De hiervoor in [artikel 6 lid 5.1](#) genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

6.5.4 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 de waterbeheerder om te weten welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

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. geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en water;
- e. ondergrondse nutsvoorzieningen;
- f. erven en tuinen;
- g. 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 mogen in deze bestemming maximaal 53 nieuwe woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- e. voor zover binnen een bouwvlak geen hoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6,5 m.
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen tevens gestapelde woningen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woningen hoogstens per twee aaneen worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen woningen minimaal aan één zijde aaneen te worden gebouwd.

7.2.2 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

Voor zover bijgebouwen buiten een bouwvlak worden gebouwd geldt aanvullend het bepaalde onder c tot en met e:

- c. 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);
- d. 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);

- e. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- f. 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. andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
 - 2. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - 3. voor het overige 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kunstwerk" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
- f. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 12 m, dan wel indien gebouwd op of aan een gebouw, niet maximaal 3 meter hoger dan dan het desbetreffende gebouw;
- g. 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 Garageboxen

- a. garageboxen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde a mogen ter plaatse van de aanduiding "garage" garageboxen worden gebouwd;
- c. de inhoud per garagebox niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

7.2.5 Voorwaarde

- a. Indien nieuwe woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dient dit systeem te beschikken over 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;
- b. Binnen het explosieaandachtsgebied dient dakballast gezekeerd te zijn tegen een drukgolf;
- c. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan 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

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2](#) 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.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden om een bouwperceel, voor het gedeelte waarop geen bouwwerken mogen worden gerealiseerd, voor meer dan 13,6% te voorzien van afwaterend terreinoppervlak zoals oppervlakteverharding.

7.5.2 Uitzondering

Het in [artikel 7 lid 5.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. onherroepelijk vergunning is verleend in de zin van de Waterschapsverordening voor de desbetreffende terreinafwatering;

7.5.3 Toelaatbaarheid

De werkzaamheden als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar:

- a. Op andere wijze duurzaam wordt voorzien in dezelfde vertraagde afvoer van hemelwater naar het poldersysteem;
- b. Door de waterkwantiteitsbeheerder advies is uitgebracht.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Primaire bestemming

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

8.1.2 Secundaire bestemming

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

8.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde.


- a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming [Waterstaat - beschermingszone dijk](#);
- b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming [Waarde - Archeologie](#);
- c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

8.2 Bouwregels

- a. Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
 1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
 2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
 3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 4 m onder het maaiveld;
 4. het bouwwerken betreffen die dieper reiken dan 4 m onder het maaiveld waarbij maximaal 5% van het bouwperceel wordt verstoord;
 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 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 8 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 blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- 
2. het bevoegd gezag wint, alvorens te beslissen over de afwijking, 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 8 lid 4](#) is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (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 groundbewerkingen;
- 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.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 8 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 4 m onder het maaiveld of niet meer dan 5% van het bouwperceel beslaan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 8 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.

8.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in [artikel 8 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.

8.4.5 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 het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 9 Waterstaat - beschermingszone dijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Waterstaat - beschermingszone dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden

aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. de bescherming, onderhoud en instandhouding van de beschermingszone van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals: kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) mag niet worden gebouwd, tenzij hiervoor vergunning is verleend cq. een melding is gedaan conform het bepaalde in de Waterschapsverordening.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

11.1.1 Toepassing

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouwrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 2. de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden.

11.1.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelderingangen en kelderkoekoeken.

11.2 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 Alblasserdam van 29 oktober 2019.

11.3 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.

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

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

11.5 Onderkeldering

11.5.1 Toepassing

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

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

11.5.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 11 lid 5.1](#) ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 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.

Artikel 12 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;
- d. een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of gronden waardoor niet langer cq. in mindere mate kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte buiten openbaar gebied;

12.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 12 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zone - Beschermd dorpsgezicht

13.1.1 Algemeen

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

13.1.2 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.

13.2 Vrijwaringszone - duiker

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - duiker is het in afwijking van het bepaalde in andere bestemmingen verboden om:

- a. bouwwerken op te richten, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding.

13.2.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald is in [artikel 13 lid 2](#) mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de instandhouding en het doelmatig functioneren van de duiker;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende duiker.

13.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

13.2.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen van grond;
- b. en/of het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- c. en/of het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- d. en/of het verhogen van de bovenbelasting van de grond, zoals door het permanent opslaan van goederen.

13.2.2.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 13 lid 2.2.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werkzaamheden gericht op vernieuwing van, instandhouding van of onderhoud aan de betreffende duiker.

13.2.2.3 Voorwaarden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 13 lid 2.2.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende hoofd- of medebestemming zijn toegekend;
- b. en de belangen van instandhouding en goede werking van de duiker niet worden geschaad;
- c. en voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de duiker.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. de regels, en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve de bouw van kunstwerken tot maximaal 40 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 3. ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
 4. ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- f. de bouw- en 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 een bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Regelingen

- a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling 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 geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 16 Geluid

16.1 Wegverkeerslawaai

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

- a. voldaan zal worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals vastgelegd in:
 1. [artikel 12.13m van het Besluit kwaliteit leefomgeving](#) jo. [artikel 3.27, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving](#) vanwege gemeentewegen en waterschapswegen;
 2. [artikel 12.13ia, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving](#) vanwege provinciale wegen;
 3. [artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving](#) vanwege rijkswegen;
- 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 overeenkomstig artikel [artikel 5.78u Besluit activiteiten leefomgeving](#);
- c. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a of b, sprake zal zijn van geluidbelasting op een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen in de zin van [artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving](#);

16.2 Geluidzone - industrie

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

- a. voldaan zal worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals vastgelegd krachtens [artikel 12.7, lid 3, Besluit kwaliteit leefomgeving](#) jo. [artikel 12.13ia, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving](#);
- 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 overeenkomstig artikel [artikel 5.78u Besluit activiteiten leefomgeving](#);
- c. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a of b, sprake zal zijn van geluidbelasting op een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen in de zin van [artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving](#);

16.3 Maximaal geluidniveau

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

16.4 Overig industrielawaai

De realisering van geluidgevoelige objecten op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig object aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien voldaan zal worden aan:

- a. [artikel 5.65 Besluit activiteiten leefomgeving](#) voor geluid vanwege milieubelastende activiteiten waarmee het geluidgevoelige gebouw geen functionele verbinding heeft en welke

niet worden uitgevoerd op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds dienen te worden vastgesteld.

16.5 Hogere waarden

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

Bron	Type bron	Vastgestelde hogere waarden
A15 / N915	wegverkeer	60 dB L _{den}
De Helling	wegverkeer	70 dB L _{den}
Aan de Noord	industrie	55 dB(A) L _{den} en 45 dB(A) L _{night}

- 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.
- c. Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in [regels hoofdstuk 2](#), wordt tevens verstaan een gebruik voor het ongedaan maken van een geluidmaatregel die is gerealiseerd om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarden. Onder geluidmaatregel wordt tevens verstaan het situeren van een niet geluidgevoelige functie/ruimte achter een geluidbelaste gevel.

16.6 Geluidwering

Indien en voor zover dit nodig is voor het bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de bouw van geluidwerende voorzieningen in het plangebied toegelaten. Hierbij gelden de volgende regels

- a. Indien en voor zover op of aan een gebouw wordt gebouwd bedraagt de maximaal toegelaten bouwhoogte 3 meter meer dan de hoogte van dat gebouw;
- b. In overige gevallen bedraagt de maximaal toegelaten bouwhoogte 12 meter.

16.7 Sloopverbod


16.7.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (gedeelten van) bouwwerken te slopen indien:

- a. sprake is van een geluidscherm;
- b. indien en voor zover het te slopen bouwwerk een geluidgevoelig gebouw blijft (d.w.z. ook na beoogde sloop).

16.7.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 16 lid 7.1](#) wordt uitsluitend verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken ook na de sloop wordt voldaan aan de overige bepalingen van dit artikel cq. de geluidvoorschriften zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. 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.

16.7.3 Samenloop

Indien en voor zover sprake is van een activiteit die zowel valt onder [artikel 16 lid 5 sub b](#) als onder [artikel 16 lid 7.1](#), wordt bij verlening van een vergunning als bedoeld in [artikel 16 lid 7.1](#) overwogen of wordt voldaan aan [artikel 16 lid 5 sub b](#).

16.8 Advies

Alvorens te beslissen omtrent:

- a. de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw of verbouw van een geluidgevoelig gebouw waar dit artikel betrekking op heeft;
- b. de verlening van een vergunningaanvraag als bedoeld in [artikel 16 lid 7.1](#).

vraagt het bevoegd gezag om advies van de Omgevingsdienst.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Eenmalig kan in afwijking van [artikel 17 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 %.

17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 17 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.

17.4 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.

17.5 Strijdig gebruik


Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 17 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.

17.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 17 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.

17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 17 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan Polderstraat van de Gemeente Alblasserdam