



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](mailto:algemeen@adromi.nl)  
[www.adromi.nl](http://www.adromi.nl)

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

Regels

## bestemmingsplan “Vrouwgelenweg 84”

Planstatus: voorontwerp  
Versiedatum: 31 mei 2022  
Vaststellingsdatum:  
Plan identificatie: NL.IMRO.0531.bp51Vrouwgelenw84-1001  
Auteur: Adromi

## Inhoudsopgave

<b>1 Inleidende regels</b> .....	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
<b>2 Bestemmingsregels</b> .....	<b>9</b>
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied .....	9
Artikel 4 Water.....	10
Artikel 5 Wonen .....	11
Artikel 6 Waterstaat.....	13
<b>3 Algemene regels</b> .....	<b>14</b>
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	14
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	15
Artikel 9 Algemene gebruiksregels .....	16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	17
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels .....	19
Artikel 12 Overige regels.....	20
<b>4 Overgangs- en slotregels</b> .....	<b>21</b>
Artikel 13 Overgangsrecht .....	21
Artikel 14 Slotregel .....	23

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het bestemmingsplan "Vrouwgelenweg 84" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bp51Vrouwgelenw84-1001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 Aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

### 1.4 Aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 Aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

### 1.6 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;

### 1.7 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8 Achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

### 1.9 Achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

### 1.10 Achtergevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de oorspronkelijke achtergevels van de hoofdgebouwen;

### **1.11 Ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **1.12 Archeologische waarde**

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

### **1.13 Bebouwing**

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

### **1.14 Bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

### **1.15 Berging**

een bijgebouw bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken;

### **1.16 Bestaand bouwwerk**

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen die voor dat tijdstip is aangevraagd;

### **1.17 Bestaand gebruik**

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

### **1.18 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;


### **1.20 Bijgebouw**

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw en waarbij geen zelfstandige wooneenheid is toegestaan;

### **1.21 Bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.22 Bouwgrens**



de grens van een bouwvlak;

### **1.23 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd zulks met uitzondering van een zolder of vliering. Een dakterras wordt aangemerkt als zijnde bouwlaag;

### **1.24 Bouwperceel**

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

### **1.25 Bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.26 Bouwvlak**

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

### **1.27 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;

### **1.28 Dakkapel**

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

### **1.29 Dakopbouw**

een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak (2/5 of meer);

### **1.30 Erf**

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van de woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

### **1.31 Erfbebouwing**

gebouwen en overkappingen gesitueerd op het erf buiten het bouwvlak of hoofdbebouwing, ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw;

### **1.32 Erker**

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

### **1.33 Gebouw**

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

### **1.34 Hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

### **1.35 Huishouden**

Een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften.

### **1.36 Kap**

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.37 Lichte bedrijfsactiviteiten**

bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

### **1.38 Luifel**

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

### **1.39 Maatschappelijke voorzieningen**

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;

### **1.40 Overkapping**

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

### **1.41 Peil**

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;


### **1.42 Uitbouw**

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in het hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

### **1.43 Voorerf**

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

### **1.44 Voorgevel**



de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde, of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd;

#### **1.45 Voorgevellijn**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

#### **1.46 Voorgevelrooilijn**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig mogelijk beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;

#### **1.47 Vooruitbouw**

een uitbouw op de begane grond van de woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

#### **1.48 Woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

#### **1.49 Zijerf**

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

#### **1.50 Zijgevel**

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

#### **1.51 Zijgevellijn**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De 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.

### **2.2 De dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3 De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 De 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.

### **2.5 De 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 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalverzamelssystemen, reclame-uitingen en water.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

## Artikel 4 Water

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. bruggen, duikers en andere waterbouwkundige voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en andere bouwwerken.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor de bouw van een steiger binnen de bestemming "Water", mits:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 0,8 meter boven het waterpeil;
- b. de steiger niet breder is dan 30% van de totale breedte van de watergang ter plaatse, met een maximum breedte van 10 meter en met een maximum van 2 meter uit de oever;
- c. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
- d. geen afbreuk wordt gedaan de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving;
- e. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingsverhardingen;
- d. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- e. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, groen, water, parkeren, nuts- en overige voorzieningen.

### 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:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak ten hoogste het middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend één vrijstaande woning gebouwd mag worden;
- d. de woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- e. van de woningen:
  1. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
  1. van aangebouwde bijgebouwen:
    - de diepte gemeten uit de achtergevel niet meer dan 3 m mag bedragen;
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m;
    - de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. van vrijstaande bijgebouwen:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    - voldaan dient te worden aan het bepaalde onder g;
- g. de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing (bijgebouwen, carports en/of uitbreidingen van woonruimte) mag per woning
  1. niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  2. waarbij het bij de woning behorende perceelsgedeelte voor zover dit is gelegen achter de verlengde voorgevel van de woning in geen geval voor meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd of overdekt;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
  1. voor erfafscheidingen: 2 m;
  2. voor pergola's en carports: 2,70 m;
  3. voor overige bouwwerken: 3 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#):

- a. onder e voor het afwijken van een goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m;
- b. onder f, sub 1: voor het afdekken van een bijgebouw of uitbreiding van de woonruimte met een kap, waarbij:
  1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- c. onder f voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte/bedrijfsruimte bij vrijstaande woningen, waarbij:
  1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
  3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub g](#).

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf in maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt ten hoogste 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden beroep;
- f. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. gevel en dak(rand) zijn niet toegestaan);
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## Artikel 6 Waterstaat

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Primaire bestemming

De voor "Waterstaat" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het belang van de waterhuishouding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

#### 6.1.2 Secundaire bestemming

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat (artikel 6)
- b. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

### 6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in [artikel 6 lid 1.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in [artikel 6 lid 1.2 sub b](#) bedoelde bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.



### 3 Algemene regels

#### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

### **8.1 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

### **8.2 Bestaande bouwwerken**

Bouwwerken, die niet voldoen aan het bepaalde in hoofdstuk 2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- e. woondoeleinden, waaronder begrepen het wonen in vrijstaande bijgebouwen bij woningen;
- f. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden);
- g. verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
- i. het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop;
- j. het plaatsen van reclameobjecten;

behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op (realisatie van) de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **9.1 Parkeren**

Tot een strijdig gebruik met de in [regels hoofdstuk 2](#) genoemde bestemmingen wordt verder gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de '[Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018](#)' (vastgesteld d.d. 8 juli 2019) en diens rechtsopvolger(s).

### **9.2 Voorwaardelijke verplichting**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe gebouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in [artikel 9 lid 1](#) genoemde bestemmingen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de '[Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018](#)' (vastgesteld d.d. 8 juli 2019) en diens rechtsopvolger(s).

### **9.3 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1](#) en [artikel 9 lid 2](#) en toestaan dat:


- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de '[Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018](#)' (vastgesteld d.d. 8 juli 2019) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
- b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de '[Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018](#)' (vastgesteld d.d. 8 juli 2019) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.



## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in deze regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
  1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
  2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale bouwhoogte van 10 m.
  3. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bebouwingsgrens, een nadere aanwijzing of een aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is om het plan aan te passen aan de werkelijke toestand van het terrein, waarbij:
  1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
  2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- d. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m;
- e. het plaatsen van afvalverzamelssystemen, op voorwaarde, dat de plaatsing:
  1. geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van derden;
  2. geen onevenredige afbreuk doet aan de in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming aangegeven belangen;
  3. geen onevenredige nadelige effecten oplevert voor de verkeersveiligheid;
  4. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- f. het aanpassen van het bestemmingsvlak van de bestemming "Waarde - Archeologie", waarbij deze dubbelbestemming ter plaatse van bepaalde gebieden/ percelen wordt geschrapt, waarbij op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden/percelen:
  1. geen sprake is van archeologische waarden;
  2. de archeologische waarden in voldoende mate zijn gedocumenteerd of opgegraven.
- g. het bestemmingsvlak van de bestemming "Waarde - Archeologie" wordt niet aangepast dan nadat daaromtrent schriftelijk advies is ontvangen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.
- h. het oprichten van bouwwerken op gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", indien:
  1. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden;
  2. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning voor het afwijken in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

- 
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

---

## Artikel 12 Overige regels

- a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel 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.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 13.1.1 Bestaand bouwwerk

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.

##### 13.1.2 Afwijking

Enmalig kan een omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend van het in [artikel 13 lid 1.1](#) bepaalde voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

##### 13.1.3 Uitzondering

[artikel 13 lid 1.1](#) 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.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot en mits dit gebruik niet reeds onder het vorige plan onwettig was.

##### 13.2.1 Bestaand 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.

##### 13.2.2 Verboden gebruiksverandering


Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 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.

##### 13.2.3 Verval overgangsrecht

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2.1](#), 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.

#### 13.2.4 Uitzondering

[artikel 13 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 14 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan Vrouwgelenweg 84 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.