



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 “Vrouwgelenweg 58”

Planstatus: vastgesteld
Versiedatum: 07-02-2022
Vaststellingsdatum:
Plan identificatie: NL.IMRO.0531.bpVrwgelenweg58-3001
Auteur: Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	7
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Tuin.....	9
Artikel 4 Water.....	9
Artikel 5 Wonen	10
Artikel 6 Waarde - Archeologie.....	13
Artikel 7 Waterstaat.....	15
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.....	15
3 Algemene regels	17
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 10 Algemene bouwregels	17
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels.....	19
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels.....	20
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 14 Overgangsrecht	22
Artikel 15 Slotregel	23

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan "Vrouwgelenweg 58" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bpVrwgelenweg58-3001 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 Kap

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

1.36 Lichte bedrijfsactiviteiten

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

1.37 Luifel

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

1.38 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.39 Overkapping

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

1.40 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;

1.41 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;

1.42 Voorerf

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

1.43 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;

1.44 Voorgevellijn

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

1.45 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;

1.46 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;

1.47 Woning

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

1.48 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;

1.49 Zijgevel

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

1.50 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en (onbebouwde) erven, met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn slechts andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van:

- a. erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m;
- b. pergola's tot een bouwhoogte van 2,70 m;
- c. uitbreidingen van de woonruimte in de vorm van entreepartijen en/of erkers, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de afstand tussen de voorgevel en de naar de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens tenminste 0,80 m dient te bedragen;
- d. de omgevingsvergunning voor het afwijken mag slechts worden verleend, indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke (stedenbouwkundige en/of architectonische) kwaliteit ter plaatse.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishoudingsvoorzieningen;
- c. kruisingen ten behoeve van wegverkeer;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen- en nutsvoorzieningen, en andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen en duikers ten dienste van de bestemming.

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 0,5 meter boven het waterpeil;
- b. de steiger niet breder is dan 10% van de totale breedte van de watergang ter plaatse, met een maximum van 2 meter uit de oever;
- c. de steiger niet breder is dan 10 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste gelijk is aan de diepte van de steiger, met een minimum van 1 meter;
- d. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- e. geen afbreuk wordt gedaan de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving;
- f. 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

5.2.1

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de woning uitsluitend mag worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. van de woning:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen, tenzij de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte anders aangeeft;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen, tenzij de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte anders aangeeft;
 - 3. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding "maximum oppervlakte", voor zover geen aanduiding "maximum oppervlakte" is aangegeven geldt binnen het bouwvlak geen maximum;
 - 4. de voorgevel van de woning moet zijn gericht op het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - voorgeveloriëntatie' dat zich in hetzelfde bouwvlak bevindt;
- c. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. van aangebouwde bijgebouwen:
 - de diepte gemeten uit de achtergevelbouwrens 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 d;

- d. de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing (bijgebouwen, carports en/of uitbreidingen van woonruimte) mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. de erfbebouwing (bijgebouwen, carports en/of uitbreidingen van woonruimte) mogen slechts worden opgericht, indien het bij de woning behorende perceelsgedeelte voor zover dit is gelegen achter de verlengde voorgevel van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd of overdekt;
- f. 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

5.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1:

- a. onder b voor het afwijken van een goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m;
- b. onder c, sub 2: 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 c voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte/bedrijfsruimte bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² 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 lid 4.2.1 onder e;
- d. onder c, sub 1: voor de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte tot een gezamenlijke grondoppervlakte van:
 - 1. ten hoogste 100 m² op percelen met een oppervlakte van tenminste 1.250 m²;
 - 2. ten hoogste 150 m² op percelen met een oppervlakte van tenminste 2.000 m².

5.4 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen als praktijkruimten voor vrije (aan huis gebonden) beroepen is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 voor de bouw van praktijkruimten bij woningen:

- a. Bij het realiseren van praktijkruimten gelden de volgende randvoorwaarden:
 - 1. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
 - 2. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer dan 50 m² bedragen;
 - 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 4. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;

5. de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door degene die ter plaatse woonachtig is;
 6. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer;
 7. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 8. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.
- b. voor een beroep aan huis mag maximaal 100 m² worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m²;
- c. door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan de bouw van bedrijfsruimten bij woningen, anders dan voor praktijkruimten. Bij het realiseren van bedrijfsruimten gelden de volgende randvoorwaarden:
1. er zijn uitsluitend bedrijven toegestaan waarvan de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - ambachtelijk/verzorgende bedrijven;
 - bedrijven welke, op basis van de Wet milieubeheer, niet vergunningplichtig zijn;
 2. voor zover in deze regels niet anders is bepaald, mag de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning/perceel niet meer dan 50 m² bedragen;
 3. de vestiging van verkeersaantrekkende bedrijven is niet toegestaan;
 4. de bedrijven dienen op eigen terrein te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
 5. de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door degene die ter plaatse woonachtig is;
 6. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

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

a. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op de gronden met de bestemming als bedoeld in lid 5.1.1 binnen de aanduiding "vrijwaringszones - spoor":

1. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
2. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren met een niveauverschil van meer dan 2 m ten opzichte van het maaiveld;
3. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
4. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers) met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
5. het leggen van (drainage)leidingen op een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
6. het toepassen van bronbemaling.

b. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.6 onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden veroorzaakt aan de spoortunnel of anderszins de belangen van de spoortunnel worden of kunnen worden geschaad.

c. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.6 onder a is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de spoortunnel.

- d. Adviezen
Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 5.6 onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de spoortunnel.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd ter bescherming van de archeologische waarden.

6.1.2

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

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 8)
- b. Waterstaat (artikel 7)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 6)
- d. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd alsmede bouwwerken ten dienste van de in lid 6.1.2 bedoelde bestemming tot een grondoppervlakte van 2500 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels


Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in lid 6.1.2, mits:

- a. de archeologische waarden niet worden geschaad;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.
- c. aan een afwijking kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen op archeologisch gebied deskundige.

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

6.4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden)



binnen de gronden als bedoeld in lid 6.1, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het egaliseren of ophogen van de bodem;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bomen en ander houtopstanden waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen, zoals drainageleidingen, en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen of dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- i. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvoor op basis van onderzoek is komen vast te staan dat geen bijzondere archeologische waarden aanwezig zijn die een verdere planologische bescherming behoeven;
- b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gerechtigde instantie;
- c. werken en werkzaamheden die, uit een oogpunt van te beschermen belangen, van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder begrepen graaf- of andere grondwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m beneden het bestaande maaiveld;
- d. werkzaamheden waarvoor ingevolge de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening een (omgevings)vergunning is afgegeven door het daartoe bevoegd gezag.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden van de gronden.

6.4.4 Advies / voorwaarden

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in 6.4.1, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige. Aan een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 7 Waterstaat

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

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.

7.1.2

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

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 8)
- b. Waterstaat (artikel 7)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 6)
- d. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1.2 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.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1

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

8.1.2

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

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 8)
- b. Waterstaat (artikel 7)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 6)
- d. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 8.1.2 bedoelde bestemming, 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 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Erfbebouwing

10.1.1 Beleid

- a. Ten aanzien van de erfbebouwing is het beleid gericht op het bieden van een grote mate van flexibiliteit en op het mogelijk voorkomen van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name de oriëntering van de erfbebouwing ten opzichte van de zon van belang is. In dat kader zal zonedig toepassing worden gegeven aan de mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de erfbebouwing.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken zullen bij de belangenafweging naast stedenbouwkundige belangen ook de eerder vermelde aspecten een rol spelen.
- c. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de erfbebouwing is het beleid gericht op:
 1. het geven van een zo groot mogelijke keuzevrijheid ten aanzien van het gebruik en de situering van de te realiseren erfbebouwing, met name op perceelsgedeelten gelegen aan de achterzijde van de woningen;
 2. het voorkomen van situaties waarbij door de realisering van de erfbebouwing op een perceel de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het aangrenzende perceel in onevenredige mate wordt aangetast;
 3. het behoud of een verbetering van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

10.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van erfbebouwing op het voorerf geldt het volgende:

- a. erkers en vooruitbouwen zijn toegestaan, mits:
 1. de erker uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
 2. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,50 m;
 3. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de vooruitbouw, met een maximum van 1,40 m;
 4. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt minimaal dan 3 m bedraagt;
 5. de bouwhoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
 6. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
 7. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel gesitueerd wordt;
 8. er maximaal één erker per woning gesitueerd wordt;
- b. op het voorerf zijn geen erfbebouwing en overkappingen zijn toegestaan.

10.1.3 Bestaande erfbebouwing

Bestaande erfbebouwingen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 10.1.2, mogen worden gehandhaafd en herbouwd, maar mogen niet worden vergroot.

10.1.4 Luifels

Ten aanzien van luifels geldt het volgende:

- a. een luifel mag uitsluitend worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- b. de breedte van de luifel mag maximaal 2,0 m bedragen;
- c. de diepte van de luifel mag maximaal een diepte hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1,25 m;
- d. de bovenkant van de luifel mag maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de bouwhoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de bouwhoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

10.2 Overschrijding bouwgrenzen

10.2.1 Algemeen

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 en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwrens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden.

10.2.2 Afwijkingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder 10.1.2 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

- a. toegangen van bouwwerken;
- b. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingangen en kelderkoekoeken.

10.2.3 Afwijkingsbevoegdheid loopbruggen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.1.2 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszones - spoor

- a. Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "Vrijwaringszone - spoor" mogen geen bouwwerken worden opgericht dan wel andere werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd welke de belangen van de spoortunnel schaden of kunnen schaden.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken of onderdelen daarvan, zoals ondergeschikte aanpassingen aan gebouwen (interne verbouwingen, dakkapellen en kleinschalige bouwwerken), waarbij geen directe invloed ontstaat op de bodem en/of waarvoor geen grondwerkzaamheden worden verricht.
- c. Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt verwezen naar artikel 5.6 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).
- d. Burgemeester en wethouders kunnen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, voor de bouw van andere dan bedoelde bouwwerken, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de spoorwegbelangen.
- e. Alvorens deze omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de belangen van de spoortunnel advies in bij de beheerder van de spoorlijn.

Artikel 12 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 m³ 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 afvalverzamelersystemen, 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 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 12 onder a. niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan, dan wel na realisatie van het plan mocht blijken dat, in verband met ingekomen bouwaanvragen en/of het beheer van het gebied, de verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan en/of inrichtingsplan op voorwaarde, dat:
 - 1. de oppervlakte van de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of bouwpercelen met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan;
- c. het wijzigen van het plan ten behoeve van het opnemen van de bestemmingen:
 - 1. "Water" voor de in het plangebied te realiseren hoofdwatergangen en "Waterstaat" voor de bij de hoofdwatergang behorende keurstroken, met een breedte van ten minste 5 m gemeten uit de insteek van de hoofdwatergang, indien dit verband houdt met de te realiseren hoofdwaterstructuur binnen het plangebied.

- 
2. alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Waterschap Hollandse Delta;
 3. het schrappen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarden, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
 4. het toevoegen op de kaart van de bestemming "Waarde - Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1

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.

14.1.2

Eenmalig kan een omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend van het in lid 14.1.1 bepaalde voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

14.1.3

Lid 14.1.1 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.

14.2 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.

14.2.1

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

14.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan Vrouwelenweg 58 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.