

ONTWERP | BESTEMMINGSPLAN

# Achter Vrouwgelenweg 80

GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

Regels | 30 april 2020



# Colofon

Ontwerp | bestemmingsplan  
Achter Vrouwgelenweg 80  
gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

status:  
Ontwerp

datum:  
30 april 2020

IMRO-IDN:  
NL.IMRO.0531.bp34Vrouwgelenw80-3001

Opgesteld door:



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam  
tel 010 303 1277  
[www.od205.nl](http://www.od205.nl)



# Inhoudsopgave Regels

|                   |                                |           |
|-------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk1</b> | <b>INLEIDENDEREGELS</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1         | Begrippen                      | 5         |
| Artikel 2         | Wijze van meten                | 11        |
| <b>Hoofdstuk2</b> | <b>BESTEMMINGSREGELS</b>       | <b>13</b> |
| Artikel 3         | Woongebied                     | 13        |
| <b>Hoofdstuk3</b> | <b>DUBBELBESTEMMINGEN</b>      | <b>17</b> |
| Artikel 4         | Waterstaat                     | 17        |
| <b>Hoofdstuk4</b> | <b>ALGEMENEREGELS</b>          | <b>19</b> |
| Artikel 5         | Antidubbelregel                | 19        |
| Artikel 6         | Algemene bouwregels            | 20        |
| Artikel 7         | Algemene gebruiksregels        | 22        |
| Artikel 8         | Algemene afwijkingsregels      | 23        |
| Artikel 9         | Algemene wijzigingsregels      | 24        |
| Artikel 10        | Overige regels                 | 25        |
| <b>Hoofdstuk5</b> | <b>OVERGANGS-EN SLOTREGELS</b> | <b>27</b> |
| Artikel 11        | Overgangsrecht                 | 27        |
| Artikel 12        | Slotregel                      | 28        |



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Achter Vrouwgelenweg 80" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bp34Vrouwgelenw80-3001 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 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/ voorzieningen ten behoeve van de verzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

### 1.12 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 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 herstellende 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 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, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten;

### 1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

### 1.32 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;

### 1.33 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;

### 1.34 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;

### 1.35 gebouw

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

### 1.36 geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

### 1.37 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;

### 1.38 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

### 1.39 kap

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

### 1.40 lichte bedrijfsactiviteiten

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

### 1.41 luifel

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

### 1.42 openbaar groen

groenvoorzieningen, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

### 1.43 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

### 1.44 overkapping

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

### 1.45 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;

### 1.46 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding;

#### 1.47 seksinrichting

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

#### 1.48 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

#### 1.49 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;

#### 1.50 voorerf

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

#### 1.51 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### 1.52 voorgevellijn

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

#### 1.53 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;

#### 1.54 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;

#### 1.55 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

#### 1.56 woning

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

#### 1.57 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;

#### 1.58 zijgevel

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

#### 1.59 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 het snijpunt van de verticaal opgaande gevel met een hellend dakvlak; ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen worden niet meegerekend;

### **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.



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Woongebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. rijwegen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bermen en bermsloten;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair en afvalinzamelsystemen;
- i. kunstvoorwerpen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. zwembaden voor zover het gronden achter de naar de voorste bestemmingsgrens gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw betreft, die op een afstand van meer dan 3 m uit de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen zijn gelegen;
- l. watergangen en waterhuishoudingsvoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.5;
- m. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, nuts- en overige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. een woning mag alleen in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- e. de grondoppervlakte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het in de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouw' aangegeven aantal vierkante meters.
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw moet zijn gericht op het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - voorgeveloriëntatie' dat zich in hetzelfde bouwvlak bevindt; daarbij moet worden voldaan aan de uitleg in Bijlage 1 Uitleg voorgeveloriëntatie;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen hoofdgebouw zijnde

- a. bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen, zijn toegestaan, mits deze voldoen aan de vergunningvrije criteria overeenkomstig artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen', zijn bijgebouwen toegestaan tot een grondoppervlakte van ten hoogste het aantal vierkante meters dat in de verbeelding is vermeld ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen';
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen', bedraagt voor bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte ten hoogste 6 meter;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding- hekwerken uitgesloten' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ter afsluiting van gronden met een ontsluitingsfunctie;
- e. de bouwhoogte van dakloze zwembaden bedraagt ten hoogste 0,2 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van zwembaden bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel;
- g. de bouwhoogte van de volgende andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  - 1. voor erfafscheidingen: 2 m;

2. voor pergola's en carports: 2,70 m;
3. voor beschoeiingen: 0,5 m boven het waterpeil (zomerpeil);
4. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder c en d, voor het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10%, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel wordt geacht en geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Aan-huis-gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep 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. detailhandel is niet toegestaan;
- c. de activiteit wordt primair uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit plaatsvindt in hoofdgebouw- of aan- en uitbouwen;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 3.4.2 Kleinschalige bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid 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 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bedrijfsactiviteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de woningen en andere gevoelige functies in de omgeving;
- c. de bedrijvigheid dient onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging te vallen;
- d. de activiteit wordt primair uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit plaatsvindt in hoofdgebouw- of aan- en uitbouwen;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 3.4.3 Erf

Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor het realiseren van bouwwerken, geen hoofdgebouw zijnde, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.2.

#### 3.4.4 Ontsluiting en tuin

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - ontsluiting en tuin' mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor het realiseren van een ontsluiting en tuinen ten behoeve van de aangrenzende woonpercelen.

#### 3.4.5 Voorwaardelijke verplichting oppervlaktewater

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van de woonfunctie slechts toegestaan:

- a. indien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan een totaal van minimaal 220 m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater is gerealiseerd (nieuw ten opzichte van de situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan), waarbij geldt dat het genoemde totaal van minimaal 220 m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater dient te worden opgehoogd met de oppervlakte van inmiddels gedempt bestaand oppervlaktewater in het plangebied (gedempt na de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan);

- b. zolang het gerealiseerde nieuwe oppervlaktewater in zijn volle omvang in stand wordt gehouden.



## Hoofdstuk 3 DUBBELBESTEMMINGEN

### Artikel 4 Waterstaat

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

##### 4.1.1

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.

##### 4.1.2

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

- a. Waterstaat (artikel 4);
- b. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

#### 4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.4 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 4.1.2 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.



## Hoofdstuk 4      **ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 5      Antidubbelregel**

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 6 Algemene bouwregels

### 6.1 Erfbebouwing

#### 6.1.1 Erfbebouwing op het voorerf

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.

#### 6.1.2 Bestaande erfbebouwing

Bestaande erfbebouwingen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 6.1.1, mogen worden gehandhaafd en herbouwd, maar mogen niet worden vergroot.

#### 6.1.3 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.

### 6.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en kelders buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden.

### 6.3 Overschrijding bouwgrenzen

#### 6.3.1 Algemeen

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

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouw grens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens met niet meer dan 1 m overschrijden;

- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

#### 6.3.2 *Afwijkingsbevoegdheid algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder 6.1.1 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. kelderingen en kelderkoekoeken.

#### 6.3.3 *Afwijkingsbevoegdheid loopbruggen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.1.1 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.

### 6.4 *Ondergronds bouwen*

#### 6.4.1 *Algemeen*

De regels 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, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

#### 6.4.2 *Afwijkingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking verlenen van het bepaalde in lid 6.4.1. onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 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.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Verboden gebruik**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

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

- a. 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.
- b. 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;
- c. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m;
- d. het plaatsen van afvalinzamelsystemen, 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.

## **Artikel 9      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. 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.

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### 10.2 Parkeren

- a. een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, waarbij wordt getoetst op basis van onderstaande parkeernormen:

| Categorie/segment      | Autobezitnorm | Bezoekersnorm | Reservering | Totaal, incl. reservering |
|------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------------------|
| 1 - 4 (goedkoop)       | 1,2           | 0,15-0,25     | 0,3         | 1,65-1,75                 |
| 5-6, 9a (midden)       | 1,5           | 0,15-0,25     | 0,3         | 1,95-2,05                 |
| 7-8, 9b, 9c, 9d (duur) | 1,8           | 0,15-0,25     | 0,3         | 2,25-2,35                 |

- b. parkeergelegenheid die is gerealiseerd voor het goed kunnen functioneren van de omgeving, moet in stand worden gehouden;
- c. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van bovenstaande parkeernormering bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- d. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.



## Hoofdstuk 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1

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.

##### 11.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1.1 bepaalde een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

##### 11.1.3

Lid 11.1.1 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.

#### 11.2 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.

##### 11.2.1

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

##### 11.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 11.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

##### 11.2.4

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Achter Vrouwgelenweg 80" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, d.d. ...  
griffier, voorzitter,







**od205**

een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam

tel 010 303 1277

[www.od205.nl](http://www.od205.nl)

