

Bestemmingsplan

Waterhoven Oost

Gemeente Alblasserdam



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting en Regels, behorende bij het bestemmingsplan
"Waterhoven-Oost"
van de gemeente Alblasserdam

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Alblasserdam

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, april 2008
Gewijzigd september 2009

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

	<u>Pag.</u>	
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Bestemmingsplan	1
2	BELEIDSKADER	3
2.1	Nota Ruimte	3
2.2	Provinciaal	4
2.3	Regionaal en gemeentelijk	4
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	5
3.1	Verkaveling	5
3.2	Speel- en groenvoorzieningen	6
3.3	Verkeer en parkeren	7
3.4	Beeldkwaliteit	8
4	OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1	Milieukundig bodemonderzoek	9
4.2	Cultuurhistorie	10
	Archeologie	10
	Molenbiotoop	11
4.3	Flora en Fauna	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Geluid	16
4.6	Leidingen	17
4.7	Externe veiligheid	17
5	WATER	21
5.1	Waterhuishouding	21
5.2	Waterkering	21
5.3	Keur	21
5.4	Riolering	24
5.5	Aanlegsteigers	25
5.6	Waterpeil	25

6	UITVOERBAARHEID	26
6.1	Maatschappelijk	26
6.2	Economisch	35
7	JURIDISCHE ASPECTEN	36
7.1	Inleiding	36
7.2	Opbouw van het plan	36
7.3	Bestemmingsregeling	36
7.4	Algemene regels, overgangs- en slotregels	37

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Alblasserdam wil het oostelijk gedeelte van de woningbouwlocatie Waterhoven verder ontwikkelen en wenst op deze locatie de woonwijk te voltooiën. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor planontwikkeling en het bestemmingsplan.

Op de locatie Waterhoven Oost is woningbouw mogelijk volgens het bestemmingsplan Lange Steeg 1e herziening. Nieuwe afspraken met de provincie met betrekking tot de molenbiotoop hebben ertoe geleid dat er meer mogelijkheden zijn voor woningbouw. Deze nieuwe ontwikkeling past daarom niet meer binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Lange Steeg 1^e herziening, zodat een nieuw bestemmingsplan met een directe bouwtitel voor Waterhoven Oost wordt opgesteld.

1.2 Bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het oostelijk deel van het woongebied Waterhoven mogelijk gemaakt. Het plangebied beslaat een gebied van circa 7,2 hectare en is gelegen aan de zuidoost zijde van de bebouwde kom van Alblasserdam, begrensd door de Alblas aan de noordzijde van het plangebied en de Oude Torenweg aan de zuidzijde. Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, omvat het gedeelte ten noorden van de Oude Torenweg. Op onderstaande afbeelding is het bestemmingsplan-gebied aangegeven.

Vigerende bestemmingsplannen

Het westelijk deel van Waterhoven is mogelijk gemaakt door het "Uitwerkingsplan Waterhoven-west" vastgesteld 11 april 2006 en goedgekeurd 6 juni 2006. Het voorliggende plan is een herziening van een viertal bestemmingsplannen, namelijk Lange Steeg, Lange Steeg 1e herziening, 2e herziening en Uitwerkingsplan Waterhoven-west.

Het bestemmingsplan Lange Steeg is vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam op 11 juli 2002, waarbij het plan op 18 februari 2003 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De plandelen waaraan goedkeuring is onthouden, zijn gecorrigeerd in de 1e herziening. De 1e herziening van het bestemmingsplan Lange Steeg is op 11 maart 2004 vastgesteld, en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 oktober 2004. Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden, betreft het perceel van het waterleidingbedrijf Hydron over het besluit van Gedeputeerde Staten om goedkeuring te onthouden aan de hoogte regeling met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde en een deel van de Oude Torenweg. De 2^e herziening Lange Steeg is vastgesteld door de raad op 7 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 juni 2007.



afbeelding: ligging plangebied Waterhoven Oost

2 BELEIDSKADER

2.1 Nota Ruimte

Het plangebied bevindt zich in het in de Nota Ruimte aangegeven nationaal landschap, het Groene Hart. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Per nationaal landschap zijn er in de Nota Ruimte kernkwaliteiten geformuleerd. Voor het landschap rondom Alblasserdam kenmerken de kernkwaliteiten zich door een open landschap met langgerekte kavels en de bebouwinglinten aan weerszijden van een veenstroom of wetering. Maar zij onderscheiden zich door de hoge dijken die deze laaggelegen polders beschermen voor overstromingen. Op het laagste punt van de Alblasserwaard zorgde een serie molens ervoor dat het teveel aan water op de rivier werd geloosd.

Voor het totale woongebied Waterhoven, waar Waterhoven Oost een onderdeel van is, is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling nagestreefd waarbij rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Kenmerkend voor het plan is de verweving van de functies; wonen, recreatie en natuur. In het plan zijn zoveel mogelijk landschappelijke-ruimtelijke elementen van het gebied en haar omgeving benut. De Alblas (inclusief oevers) en de Vinkenpolderweg zijn historische landschappelijke lijnen die bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan een belangrijke rol hebben gespeeld. In aansluiting op de Alblas zijn nieuwe watergangen aangelegd met instandhouding van natuurlijke oevers en het peil van de Alblas. De oevers zijn gedeeltelijk toegankelijk en zichtbaar voor bewoners van de wijk en recreanten waarmee de belevingskwaliteit van het water wordt gewaarborgd.

De meest noordelijke punt van het woongebied Waterhoven grenzend aan de Alblas en de open polder wordt aangelegd als een landschappelijk park met behoud van bestaande bomen en watergangen. Daarnaast zijn de archeologische vindplaatsen in het park "in situ" bewaard. Het park op de kop zorgt voor een verweving van het omliggende landschap met het woongebied.

Ook is in Waterhoven sprake van een lage dichtheid met vrijstaande en twee onder één kap woningen. Dit open karakter van de bebouwing met veel groen in de tuinen zorgt voor een geleidelijke overgang van de polder naar het woongebied. Daarnaast is er rekening gehouden met de biotoop van de poldermolen aan de Alblas. De woningen aan de oostrand van het plangebied bestaan daarom uit vrijstaande woningen met een lagere bouwhoogte van één bouwlaag met kap.

De bovengenoemde aspecten zijn tevens gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal

De woningbouw locatie Waterhoven is opgenomen in het Uitvoeringsconvenant VINEX uit 1993. Daarnaast maakt de locatie sinds 1990 deel uit van het regionale woningbouwscenario. In het streekplan Zuid-Holland Zuid (1999/2000) is Waterhoven op de verbeelding aangemerkt als "Agrarisch gebied / Stads- en dorpsgebied gewenst". Met de goedkeuring aan het bestemmingsplan Lange Steeg heeft de provincie met de functiewijziging naar woongebied ingestemd.

2.3 Regionaal en gemeentelijk

Op 7 september 2000 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Lange Steeg vastgesteld. Daarmee is een keuze gemaakt voor de realisatie van een nieuwe woonwijk op de locatie Lange Steeg, de laatst mogelijke uitleglocatie voor woningbouw in Alblasterdam.

Volkshuisvesting

In het bestemmingsplan Lange Steeg is aangegeven dat het plangebied met goedkope, middeldure en dure woningen ingevuld kan worden. De keuze voor dit woningbouwprogramma sloot aan op het beleid zoals dat in het collegeprogramma 2002-2006 was geformuleerd, en sloot tevens aan op het beleid in de gemeentelijke Woonvisie. Dit beleid is sindsdien ongewijzigd voortgezet. In Waterhoven West zijn uiteindelijk 22 vrij kavels uitgegeven ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap.

Voor Waterhoven Oost is gekozen voor een mix van 4 onder 1 kap woningen, 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen zullen projectmatig worden ontwikkeld.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Verkaveling

In de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan “Waterhoven” is de essentie van het structuurplan duidelijk afleesbaar; de hoofdstructuur bestaat uit de kern, en de oostelijke en westelijke hoven op eilanden ten weerszijden hiervan. De kern is via een centrale ontsluitingsweg, de Stenenkamer, aangesloten op de Oude Torenweg. Vanuit de kern worden de hoven middels korte straatjes ontsloten. De singel rondom de kern staat in directe verbinding met de Alblas. Door de eilandenstructuur en de singels langs de kern is het water overal beleefbaar; vanuit de openbare ruimte en vanuit de woningen zelf. De singels en de brede groene berm ter weerszijden verwijzen naar het onderliggende slagenlandschap.

De verkaveling is op basis van vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen en vier-onder-één kapwoningen ingevuld op ruime kavels. De “Kern” waar 44 aaneengeschakelde 2 –onder-1 kapwoningen en 4-onder-1 kapwoningen worden gerealiseerd heeft een gesloten karakter. Dit in tegenstelling tot de eilanden waar een ruim opgezette verkaveling, door de toepassing van vrijstaande- en 2-onder-1 kapwoningen op ruime kavels, leidend is. Deze ruime verkaveling versterkt het groene en open karakter van de woonbuurt aan de rand met de Alblas. In totaal worden op de eilanden 20 vrijstaande- en 32 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd. De 6 vrijstaande woningen gelegen aan de oostrand die het dichtst bij de molen staan, bestaan uit 1 bouwlaag met kap en krijgen een nokrichting in relatie tot de overheersende windrichting die zoveel mogelijk rekening houdt met de naast gelegen molen aan de Alblas. Bovengenoemde aantallen zijn gebaseerd op de verkaveling van april 2008.



afbeelding: stedenbouwkundig plan Waterhoven d.d. juni 2009

3.2 Speel- en groenvoorzieningen

De groeninrichting van de openbare ruimte zal in belangrijke mate bijdragen aan het landschappelijke karakter van de buurt. Belangrijke landschappelijke elementen zijn de Alblas en de structuur van het onderliggende slagenlandschap. De noord-zuid gerichte singels met brede groene bermen langs de kern benadrukken de oorspronkelijke landschapsstructuur van het gebied. De bermen van de singels zullen aan de zijde van de kern worden voorzien van boomgroepen. Tussen de parkeervakken zullen bomen aan de Stenenkamer in de vorm van laanbeplanting worden gesitueerd. Door de brede oost-west gerichte waterpartijen tussen de eilanden zijn vanaf de singel doorzichten naar het aanliggende landschap mogelijk. De inrichting van de openbare ruimte op de eilanden zal eenvoudig maar met hoogwaardige verhardingsmaterialen worden uitgevoerd. Het afval wordt verzameld in ondergrondse afvalcontainers die zijn geïntegreerd op de brughoofden.

Speelvoorzieningen zijn gesitueerd op de kop van het plangebied, in de binnenbocht van de Alblas.

Op deze kop van het plangebied is een groen / formele speelplek voorzien van circa 1500 m². Deze locatie speelt in op kinderen tot 12 jaar. De informele plekken in het plangebied zoals de oevers, de singel en de woonstraatjes op de eilanden zullen voornamelijk door jongeren van 6 tot 18 jaar worden gebruikt.

3.3 Verkeer en parkeren

De Stenenkamer als hoofdonthoofding van de Waterhoven takt aan op de bocht in de Oude Torenweg. De Stenenkamer is als een ring rondom de kern geprojecteerd. Langs deze ring is ruimte voor voetgangers gecreëerd door brede trottoirs aan de zijde van de woningen. Tevens zijn aan deze zijde parkeervakken gecreëerd. De twee-onder-één kap woningen hebben in de kern op eigen terrein een parkeerplaats, en hebben daarnaast een plek in de openbare ruimte. De tussenwoningen van de vier onder één kapwoningen hebben geen ruimte voor een parkeerplaats op eigen terrein. De auto's van deze woningen staan volledig geparkeerd in de openbare ruimte.

De ontsluitingen van de eilanden takken op regelmatige afstanden aan op de ontsluitingsring. Ook op de eilanden is het wegprofiel deels ingericht voor auto's, langs de rijbaan is een strook ingericht die zowel voor voetgangers als voor geparkeerde auto's gebruikt kan worden. Hiermee kan plaats worden geboden aan het parkeren voor bezoekers. Dit is mogelijk vanwege de relatief lage verkeersintensiteit op de eilanden.

Het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeernorm zijn de normen van het C.R.O.W. Volgens de C.R.O.W. normen (uitgave april 2004) dient, uitgaande van een matig stedelijk gebied en een 'rest bebouwde kom', een minimale norm aangehouden te worden van minimaal 1,9 en maximaal 2,1 parkeerplaats per woning. Voor bezoekers dient rekening te worden gehouden met 0,3 parkeerplek per woning in de openbare ruimte. Door de gemeente is een norm gekozen van 2 parkeerplaatsen per woning, waarin 0,3 parkeerplek ten behoeve van bezoekers is begrepen.

In het plan de Waterhoven wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, hiermee wordt in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden. Voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplekken op eigen terrein. Bij de twee-onder-een-kap woningen dient tenminste 1 parkeerplek op eigen terrein te worden gerealiseerd. In het centrale deel van het plan zijn langs de rijbaan formele parkeervakken voorzien, langs de overige woonstraten op de eilanden zijn informeel vormgegeven parkeer-/voetgangersstroken voorzien.

3.4 Beeldkwaliteit

Voor de totale woonbuurt Waterhoven zal een woonmilieu met een sterke samenhang gerealiseerd worden. Om dit te bereiken is gekozen voor de architectuur uit de jaren '30 als samenhangend architectonisch thema. Deze architectuur wordt onder andere gekenmerkt door het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen en hout en een sterke samen-

hang tussen bebouwing en groen. Een ander belangrijk kenmerk is de overmaat in de vorm van grote overstekken en hoge kappen. Volumes zijn vaak asymmetrisch opgebouwd. Deze architectonische stijl sluit goed aan bij het landschappelijke en dorps karakter van het plan.

De keuze voor een architectuurstijl uit het verleden betekent niet dat de stijlkenmerken uit die periode letterlijk gekopieerd moeten worden. De huidige technieken en opvattingen zijn immers anders dan in het verleden. Aan de architecten wordt gevraagd om aan de jaren '30 architectuur inspiratie te ontleen, en de architectonische principes en stijlkenmerken in een nieuwe samenhang toe te passen. Vermenging met andere, sterk afwijkende, architectuurstijlen is niet wenselijk. De architectuur van de jaren '30 biedt voldoende inspiratie om, indien gewenst, te komen tot een eigentijdse architectuur.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieukundig bodemonderzoek

Voor de locatie Waterhoven zijn in het kader van het bestemmingsplan Lange Steeg 1^e herziening Lange Steeg en het Uitwerkingsplan Waterhoven-west bodemonderzoeken verricht. Het verkennend bodemonderzoek locatie Lange Steeg te Alblasterdam van juli 2001 dat ten behoeve van het bestemmingsplan Lange Steeg is uitgevoerd, concludeerde dat de bodem in zijn algemeenheid niet tot licht verontreinigd was. Plaatselijk, t.p.v. een gedempte sloot en puinpaden, was een sterke verontreiniging aanwezig. Aanbevolen werd een aanvullend onderzoek uit te voeren naar deze sterke verontreiniging.

Nader onderzoek heeft de gedempte sloot in kaart gebracht. In 2004 heeft de sanering plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland als bevoegd gezag. Dit bevoegde gezag heeft positief beschikt op het evaluatieverslag van de sanering.

In juli 2004 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd betreffende twee half verharde paden op gemeenterrein en op terrein Hydron t.b.v. voormalige recreatiekavels. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage: "Nader bodemonderzoek Lange Steeg te Alblasterdam", kenmerk B04.050.N1, d.d. juli 2004. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- A. de bodem naast het pad naar de recreatiekavels blijkt plaatselijk matig verontreinigd te zijn met koper en zink of matig tot sterk met PAK, het betreft een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Voor de sanering van deze gronden is een plan van aanpak opgesteld;
- B. de bodem langs en onder het pad naar de recreatiekavels en het pad op gemeenterrein is niet of slechts in lichte mate verontreinigd;
- C. een relatief klein deel van het pad naar de recreatiekavels is dermate sterk verontreinigd met asbest dat sanering onder asbestcondities nodig is;
- D. het overige deel van het pad naar de recreatiekavels is in lichte mate verontreinigd met asbest, maar de interventiewaarde en de norm voor hergebruik worden niet overschreden;
- E. het pad op het gemeenteterrein is niet verdacht ten aanzien van asbest.

In het kader van bovengenoemde bestemmingsplannen zijn de matig tot sterke bodemverontreinigingen in 2005 gesaneerd en is het terrein opgehoogd met 0-1,5 meter hergebruikgrond. De totale bouwlocatie is hiermee geschikt voor de bestemming 'wonen met een tuin'.

4.2 Cultuurhistorie

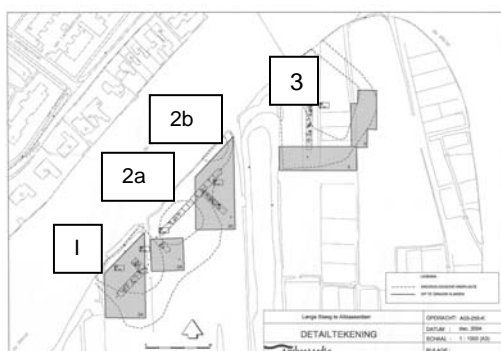
Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Lange Steeg is tussen 23 juni 2003 en 7 juli 2003 door ArcheoMedia BV een waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd (rapport A03-255-Q, september 2003). Hierbij is een onderscheid gemaakt in 3 vindplaatsen waarvan vindplaats 2b en 3 zijn gelegen binnen het nieuwe bestemmingsplan Waterhoven Oost. Het vondstmateriaal gaat terug tot de 12^e / 13^e eeuw. Bij vindplaats 2 en 3 werden tussen het middeleeuwse vondstmateriaal Romeinse vondsten aangetroffen. Sporen uit de Romeinse tijd werden tijdens dit onderzoek niet aangetroffen.

In de uitwerking is met de archeologische waarden zoveel mogelijk rekening gehouden door middel van situering van bestemmingen. Vindplaats 3 aan de noordzijde van het plan, in het bijzonder het gebied met zeer hoge archeologische waarde, kan grotendeels in situ behouden worden doordat hier een groenbestemming op is geprojecteerd. De resterende delen van vindplaats 3 zijn reeds opgegraven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebieden met hoge en zeer hoge archeologische waarden als een bestemming weergegeven.

Ook voor de gebieden met zeer hoge waarde in vindplaats 2a en 2b heeft opgraving plaats gevonden door ADC ArcheoProjecten (rapportage juli 2006). Voor deze opgravingen is het door ArcheoMedia in januari 2005 opgestelde Programma van Eisen (A04-553-E) opgevolgd.

Concluderend kan worden gesteld dat voor de gebieden 2b en 3 geen belemmeringen gelden ten aanzien van toekomstige woningbouw. Alleen vindplaats 3 blijft gedeeltelijk in situ behouden doordat hier een groenbestemming op is geprojecteerd. Voor dit deel is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan werkzaamheden (vergraven, verstoren etc.) in gebieden met hoge en zeer hoge archeologische waarde.



afbeelding: opgegraven vlakken geprojecteerd op de huidige situatie

Molenbiotoop

De molen aan de Alblas (poldermolen in Hof Souburgh) heeft een molenbiotoop met een straal van 400 meter. Binnen een straal van 100 meter mag conform het provinciaal beleid niet gebouwd worden. Er is sprake van een overgang tussen het landelijk gebied (waar de 1:100 regel geldt) naar stedelijk gebied (waar de 1:30 regel geldt).

De 1:100 regel geldt in het kader van dit bestemmingsplan in een zone van 65 meter rondom de molen, dit is de kortste afstand van hart molen tot het hart van de Alblas (grens landelijk gebied). Vanaf de grens van deze zone wordt de 1 op 30 regel voor stedelijk gebied gehanteerd. Het plangebied Lange Steeg was reeds als VINEX-woningbouwlocatie aangewezen voordat de Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens door Provinciale Staten was vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan Lange Steeg en het Uitwerkingsplan Waterhoven-west is in overleg met het provinciaal bestuur destijds overeengekomen om de regeling zoals deze hierboven is beschreven van toepassing te verklaren en op te nemen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt bij het bebouwen van Lange Steeg is de mogelijkheid overal in het plangebied, buiten een straal van 100 meter ten opzichte van de molen, tenminste bebouwing van 1 bouwlaag met kap te realiseren. Om zo min mogelijk hinder (wind en zicht) te genereren zal in de uitwerking de oriëntatie van de kappen hierop worden afgestemd. Ten aanzien van (hoge) beplanting gelden de molenbiotoopregels evenzeer. Met gebruikmaking van juridische mogelijkheden (bijvoorbeeld door middel van een kettingbeding met sanctiemogelijkheden bij de uitgifte van bouw kavels) zal het zicht en de vrije windvang van de Souburgse Molen worden gegarandeerd.

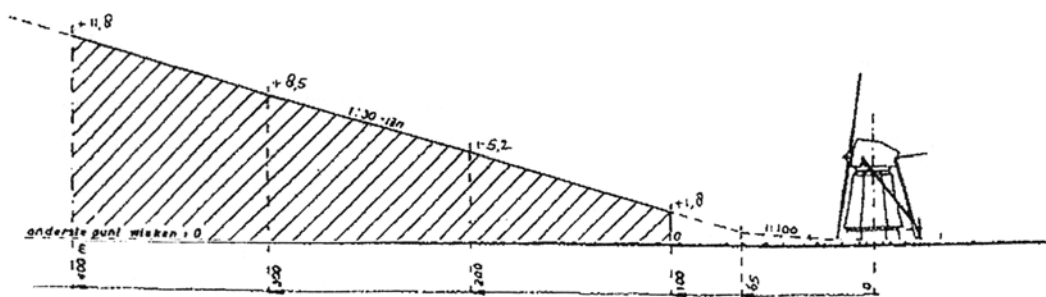
Voor Waterhoven Oost biedt deze regeling echter nog geen soelaas. De gewenste woningbouw op het oostelijk deel is onder de vigerende regels met betrekking tot de molenbiotoop niet haalbaar. Omdat altijd het uitgangspunt van het Streekplan was om de gehele locatie Waterhoven voor woningbouw te benutten heeft op 31 januari 2007 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie over de verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor Waterhoven Oost. Het betreft de volgende ruimtelijk relevante afspraken (brief Provincie Zuid-Holland kenmerk DRMARW/07/2247 :

- De provincie kan instemmen met een gedifferentieerde bouwhoogte ter plaatse van de locatie Lange Steeg, voor zover dit dat deel van de verstedelijkingslocatie betreft dat binnen de molenbiotoop valt. Hierbij gelden de volgende bouwhoogtes:
 - De 6 woningen die het dichtst bij de molen staan, mogen een maximale bouwhoogte hebben van 9,00 meter waarbij geldt dat door de molenbiotoop alleen de kappen van de woningen mogen uitsteken.
 - Voor de overige woningen gelegen binnen de molenbiotoop is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Ook hier geldt dat boven de

maximale bouwhoogte zoals gesteld door de molenbiotoop, alleen kap-pen zijn toegestaan.

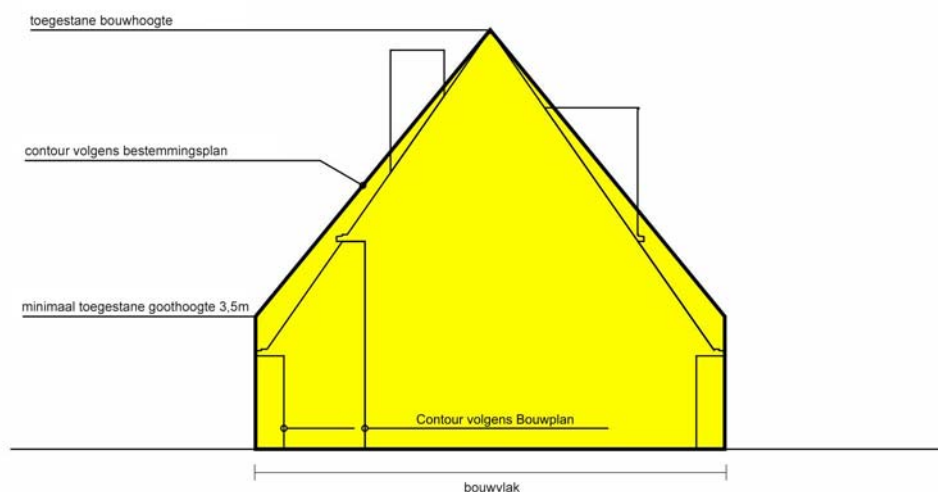
- Conform het huidige stedenbouwkundig plan, zal ook in deze herziening rekening worden gehouden met de windvang van de molen door middel van de kaprichting en handhaven van de open ruimte tussen de vrijstaande woningen. De molenbiotoop zal dus zijn uitwerking houden in de stedenbouwkundige opbouw van de wijk.
- Overeenkomstig het huidige stedenbouwkundig plan zal de gemeente afzien van bebouwing op de kop. Dit betekent dat de windvang voor de molen nog in enige mate gegarandeerd kan worden.

De uitwerking van het plan gebeurt in dit bestemmingsplan met inachtneming van de hierboven genoemde aspecten. In artikel 2 en artikel 7 van de regels zijn de bepalingen met betrekking tot de afspraken van de Molenbiotoop vastgelegd.



afbeelding: molenbiotoop weergave stedelijk en landelijk gebied

Voor de 6 woningen die het dichtst bij de molen liggen is het bij de architectonische uitwerking/verfraaiing van de woningen belangrijk dat i.v.m. de windvang van de molen de woning blijft passen in de bebouwingsenvelop van 1 bouwlaag met kap (een goothoogte van 3,5 meter) met een bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 9 meter. Alleen wanneer de rooilijn wordt teruggelegd is een hogere goothoogte mogelijk (zie tekening bebouwingsenvelop). De nokrichting wordt afgestemd op de heersende windrichting oost-west. De maximale goothoogte voor de overige woningen is variabel en wordt bepaald door de 1:30 regel van de molenbiotoop (zie afbeelding molenbiotoop) maar is tenminste 3,5 meter hoog. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is hier 11 meter.



afbeelding: bebouwingsevelop volgens bestemmingsplan

4.3 Flora en fauna

Voor het plangebied is door Adviesbureau Mertens een natuurwaardeninventarisatie uitgevoerd (Adviesbureau Mertens, 2003) en de plannen zijn getoetst aan de flora- en Faunawet (BRO, 2003). Op grond van deze toets is ontheffing voor de Flora- en faunawet aangevraagd en verkregen (FF/75C/2003/515). Deze ontheffing is echter eind 2007 afgelopen en daarnaast dient voor Waterhoven Oost een actueel bestemmingsplan opgesteld te worden. Mede op grond hiervan heeft de gemeente Alblisserdam gevraagd aan Adviesbureau Mertens BV te Wageningen om een verkennend en actualiserende Flora- en faunawet toets uit te voeren naar het voorkomen van wettelijk beschermde planten- en diersoorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan.

Beoordeling

Binnen het plangebied is er een kleine kans op het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad. Deze soort kan zich hebben gevestigd in het plangebied Waterhoven Oost als gevolg van de werkzaamheden. Met de aanleg van nieuw water in het gebied kan de situatie zelfs verbeteren. De soort kan echter ook plaatselijk binnen het plangebied in het geding komen als gevolg van de werkzaamheden. Op grond hiervan wordt aanbevolen om een nadere inventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van de rugstreeppad om eventuele effecten op een adequate manier in te kunnen schatten. De periode daarvoor loopt vanaf april.

Aanvullend onderzoek

Op basis van het vorige onderzoek heeft de gemeente Alblasserdam aan Adviesbureau Mertens BV te Wageningen gevraagd om een veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van de rugstreepad. De resultaten van dit onderzoek staan vermeld in het rapport "Het voorkomen van de rugstreepad in het plangebied en directe omgeving Waterhoven Oost te Alblasserdam" van mei 2009.

Conclusie

De rugstreepad is niet vastgesteld. Wel zijn de licht beschermde middelste groene kikker, bruine kikker en gewone pad aangetroffen. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling en derhalve zijn geen maatregelen noodzakelijk voor deze amfibieën.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect Luchtkwaliteit wordt aan twee aspecten aandacht geschonken: het effect van de betreffende ontwikkeling op de luchtkwaliteit en de immissie-kwaliteit oftewel de heersende kwaliteit op planlocatie.

Het effect van de betreffende ontwikkeling

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit als onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige omvang is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Dit is tijdelijk tot dat het NSL is vastgesteld. Na vaststelling geldt de 3% grens.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate"

De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

De locatie Waterhoven kent 1 ontsluitingsweg met in totaal 118 woningen waarvan 22 al reeds gerealiseerd zijn in Waterhoven-west. Dit project valt onder het begrip "niet in betekende mate". Het reeds uitgevoerde onderzoek Luchtkwaliteit uit november 2005 in het kader van het Uitwerkingsplan Waterhoven West hoeft niet te worden geactualiseerd.

De heersende Luchtkwaliteit

Voor de van belangzijnde parameters fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) gelden de grenswaarden genoemd in de paragrafen 2 en 4 van bijlage 2 bij de Wet milieubeheer. Er is sprake van een jaargemiddelde norm maar daarnaast is het aantal "pieken" van fijn stof dat per jaar voorkomt ook aan een normaantal gebonden.

- de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt per 2010: 40 µg/m³, de plandrempel voor 2008 bedraagt 44 µg/m³ en voor 2009 42 µg/m³,
- de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 bedraagt per 2005: 40 µg/m³,
- daarnaast mogen per jaar niet teveel pieken in de daggemiddelde concentratie PM10 voorkomen. De grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 bedraagt per 2005: 50 µg/m³. Daarbij geldt dat het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 boven deze bijbehorende norm van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar mag bedragen.

De luchtkwaliteit wordt met name bepaald door de emissie van het wegverkeer over de Oude Torenweg. De invloed van uit de snelweg A15, de industrie op het bedrijfsterrein de Vinkenwaard en de scheepvaart op de Noord is marginaal.

Op basis van de Regionale Verkeersmilieukaart Drechtsteden (2007/8) is vast te stellen dat de imissiekwaliteit van de lucht op de wettelijke toetsafstanden van de Oude Torenweg ruim voldoet aan de normering Wet luchtkwaliteit ruim: 30 NO₂ µg/m³ en ruim 20 µg/m³ fijn stof en 15 tot 19 overschrijdingsdagen voor PM10 in de jaren 2008 tot 2010. Daarna ontwikkelt de luchtkwaliteit zich verder in positieve zin, dus lagere concentraties in de buitenlucht.

De woningen bevinden zich overigens op nog groter afstand van de weg dan de 10 meter toetsafstand van de Oude Torenweg.

Voor de ontsluitingsweg de Stenen Kamer worden maximaal ca 580 vervoerbewegingen per dag verwacht. Dit is een dermate laag aantal dat van een relevante luchtbeïnvloeding geen sprake is.

Daarmee voldoet de luchtkwaliteit aan de daaraan te stellen luchtkwaliteitseisen conform de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Lange Steeg" is op 21 mei 2003 een akoestisch onderzoek door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid uitgevoerd. Dit onderzoek had betrekking op de geluidsbelasting veroorzaakt door het wegverkeer op de Oude Torenweg en de geluidszone van het industrieterrein "Aan de Noord". Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een voorstudie voor het definitieve stedenbouwkundige plan. Op basis van dit onderzoek is op 30 juni 2003 een verzoek hogere grenswaarden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

In het besluit van Gedeputeerde Staten (besluit van 11 augustus 2003, kenmerk DGWM/2003/11078A) zijn voor het uit te werken woongebied behorende tot het bestemmingsplan "Lange Steeg" inclusief de Vinkenvolderweg, vanwege de Oude Torenweg 22 ontheffingen tot 55 dB(A) en 10 ontheffingen tot 60 dB(A) verleend. Vanwege het industrieterrein "Aan de Noord" zijn 2 ontheffingen tot 55 dB(A) verleend.

In augustus 2008 is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de mogelijke openstelling van de Randweg/Oude Torenweg voor vrachtverkeer. Dit onderzoek is vastgelegd in de notitie d.d. 25 augustus 2008 van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid. In het aanvullende onderzoek is de huidige geluidsbelasting (2008) in beeld gebracht en vergeleken met de toekomstige geluidsbelasting (2020).

Op grond van de akoestische rapportage van augustus 2008 zijn de eerder, door Gedeputeerde Staten, vastgestelde hogere grenswaarden getoetst aan het thans geldende (definitieve) stedenbouwkundige plan.

Hierbij wordt opgemerkt dat de in de rapportage van augustus 2008 vermelde geluidsbelastingen conform de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder zogenoemde Lden-waarden (in dB) betreffen, welke in de onderhavige situatie 1 dB lager liggen dan de voor 1 januari 2007 gehanteerde etmaalwaarden (in dB(A)). Omwille van een juiste benadering en éénduidige vergelijking zijn de in augustus 2008 bepaalde geluidsbelastingen (Lden) getoetst aan de eerder vastgestelde hogere waarden minus 1 dB, oftewel aan een hogere waarde van 54 dB (22 ontheffingen) respectievelijk een hogere waarde van 59 dB (10 ontheffingen).

In het definitieve stedenbouwkundige plan is het totale bestemmingsplan opgedeeld in drie deelfasen, te weten deelfase 1: "Waterhoven/Vinkenvolderweg", deelfase 2: "Waterhoven-West" en deelfase 3: "Waterhoven-Oost".

Uit de akoestische rapportage van augustus 2008 kan worden afgeleid, dat voor het totale bestemmingsplan (deelfasen 1 t/m 3 samen) in totaal 19 ontheffingen tot 54 dB (was 55 dB(A)) en 11 ontheffingen tot 59 dB (was 60 dB(A)) noodzakelijk zijn. Dit betekent dat de eerder door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarden niet toereikend zijn.

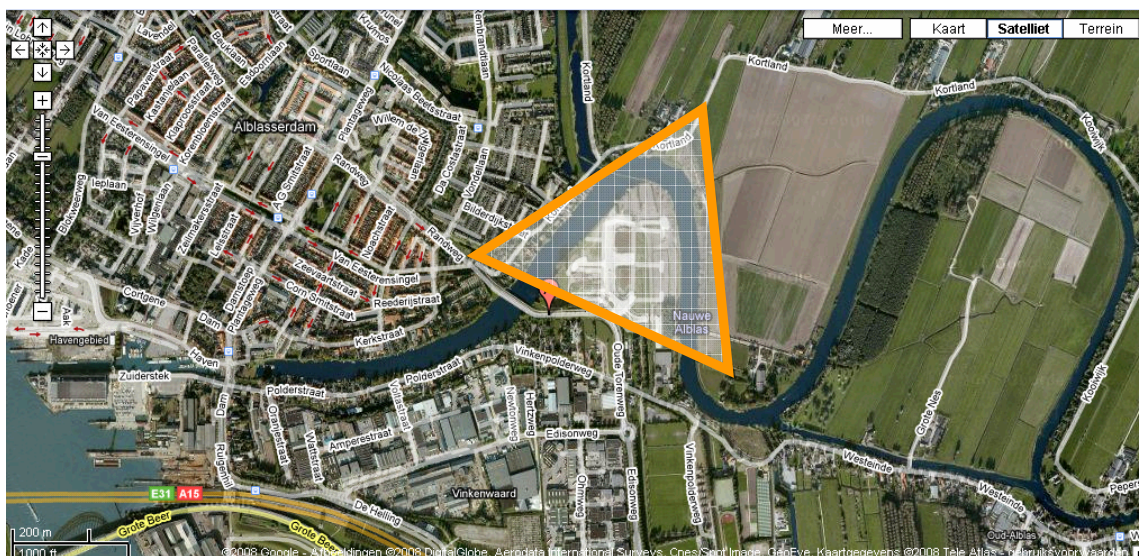
Er dient één extra hogere waarde tot 59 dB te worden vastgesteld. Daarbij is uitgegaan van de huidige situatie van de Oude Torenweg, omdat geen besluit is genomen over de openstelling voor vrachtwagenverkeer. Aan het eerder verleende aantal ontheffingen tot 54 dB wordt wel voldaan (marge van 3 ontheffingen)

4.6 Leidingen

Door ophoging van het plangebied zijn er nieuwe watertransportleidingen aangelegd. In het bestemmingsplan Waterhoven Oost zijn de nieuwe leidingen gesitueerd aan de westzijde van de kern onder de rijbaan van de Stenenkamer, zoals aangegeven op de verbeelding. Voor de bovengenoemde leidingen geldt een werkstrook van 5 meter ten weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding.

4.7 Externe veiligheid

De gemeente wenst op deze locatie een woonwijk te voltooien met een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor planontwikkeling en het bestemmingsplan. Bedrijven worden in het plan niet bestemd.



Regelgeving

Bij het vaststellen van de bestemmingen en bij vervoersbesluiten moet rekening worden gehouden met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de circulaire “Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS). Hierin zijn begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico kernbegrippen.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continue en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt aan de gevolgen van een ongeval als gevolg van die risicovolle activiteit. Voor de

ruimtelijke ordening zijn het plaatsgebonden risico van 10-5 en 10-6 per jaar relevant. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de afstand, die aangehouden moet worden tussen de risicobron en kwetsbare functies in de omgeving, zoals woonbebouwing.

PR normen Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Situatie	Type object	PR>10-5	10-5>PR>10-6	PR<10-6
Bestaand	Kwetsbaar	Saneren binnen 3 jaar	Saneren voor 2010	Toegestaan
	Bepert kwetsbaar	Mag blijven	Mag blijven	Toegestaan
Nieuw	Kwetsbaar	Verboden	Verboden	Toegestaan
	Bepert kwetsbaar	Verboden, tenzij	Verboden, tenzij	Toegestaan

PR normen Circulaire "Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).

Situatie	Type object	PR>10-5	10-5>PR>10-6	PR<10-6
Bestaand	Kwetsbaar en Bepert kwetsbaar	Knelpunt	Knelpunt	Toegestaan
Nieuw	Kwetsbaar	Verboden	Verboden	Toegestaan
	Bepert kwetsbaar	Verboden, tenzij	Verboden, tenzij	Toegestaan

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven of er als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat er een grote groep personen blootgesteld wordt. De norm van het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/ of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor transport van gevaarlijke stoffen over water wordt het Toetsingskader ruimtelijke ontwikkeling langs hoofdvaarwegen (Rijkswaterstaat Directie ZH aug. 2004) aangehouden. Deze is van toepassing op de hoofdvaarwegen in het beheergebied van de directie Zuid-Holland. De zonering geldt voor nieuwe bestemmingen en wijziging van bestaande bestemmingen die voorzien in bebouwing aan de oever van de bedoelde hoofdvaarwegen. Er wordt een bebouwingsvrije zone van 20 meter vanaf de gemiddelde waterlijn aangehouden. Niet kwetsbare objecten mogen dus niet gesitueerd worden binnen de bebouwingsvrije zone. Hiervan mag uitsluitend in overleg met rijkswaterstaat directie Zuid-Holland van worden afgeweken. Maatwerk is dus mogelijk.

Voor Buisleidingen zijn twee circulaire van toepassing:

- Zonering langs hoge-druk-aardgastransportleidingen (1984).
- Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1984).

Daarnaast is er het Structuurschema Buisleidingen uit 1985.

Er is nieuw beleid en nieuwe regelgeving aangekondigd door het Rijk. Deze zal naar verwachting in 2008 van toepassing worden. Voor deze advisering zal contact worden opgenomen met de Gasunie en andere leidingbeheerders over gegevens van de betreffende leidingen en een deeladvies over de in acht te nemen afstanden.

Het groene boekje (Bedrijven en Milieuzonering; VNG publicatie nr. 19) biedt in het kader van het BEVI niet meer voldoende houvast om externe veiligheid conform de huidige eisen in bestemmingsplannen te regelen. In bestemmingsplannen moet expliciet worden geborgd, dat er voldoende afstand bestaat tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten. Dit moet worden uitgewerkt in de risicoparagraaf, de voorschriften, verbeeldingen en staat van bedrijfsactiviteiten.

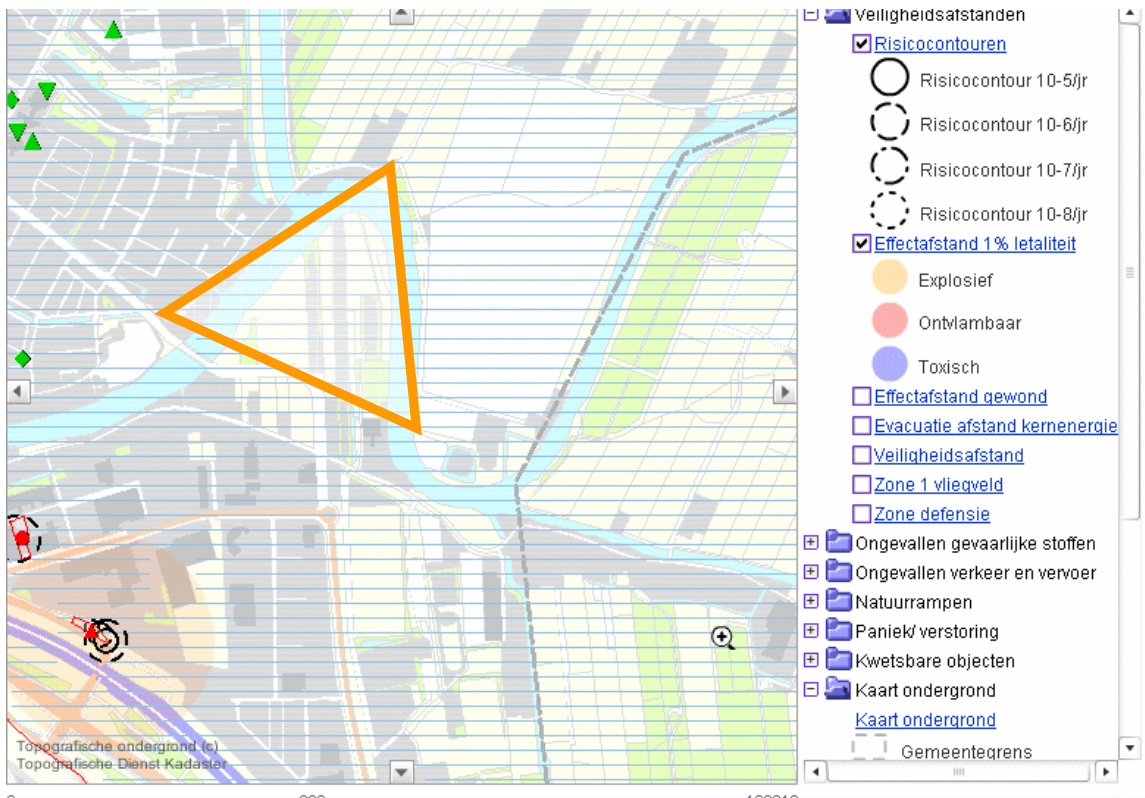
- De gemeente heeft de mogelijkheid om risicovolle bedrijven of bedrijven die onder het BEVI vallen toe te laten. Het is dan niet mogelijk kwetsbare functies binnen risicocontouren PR 10-6 te vestigen. Deze dienen te worden uitgesloten.
- De gemeente heeft de mogelijkheid om risicovolle bedrijven of bedrijven die onder het BEVI vallen uit te sluiten. Het is dan wel mogelijk kwetsbare functies te vestigen.

Risicobronnen

Bedrijven

Het bedrijfsregistratiesysteem van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid, het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen en de provinciale Risicokaart zijn geraadpleegd op het voorkomen van bedrijven in het plangebied en de ruime omgeving ervan.

Aan de hand van lopende vergunningprocedures wordt nagegaan welke toekomstige veranderingen zullen optreden.



Bron Provinciale risicokaart.

Er zijn geen risicorelevante inrichtingen waarvan de risicocontouren over het plangebied vallen.

Er zullen zich in de toekomst geen nieuwe bedrijven binnen het plangebied vestigen.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft uitsluitend woonfuncties. Deze functies kunnen wel beperkingen opleggen aan de toekomstige vestiging van risicobedrijven in de omgeving zoals in de Vinkenwaard.

In toekomstige Wm-procedures zal dat aspect waar nodig zijn beslag krijgen.

Transport

De externe veiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, per spoor of per buisleiding strekken zich, gezien hun ligging, niet uit tot over het plangebied. Het is niet aannemelijk dat nieuwe transportrisicobronnen zullen ontstaan.

Risico's van het transport van gevaarlijke stoffen zijn dus niet aan de orde.

5 WATER

Het gebied zal worden voorzien van een singel en een eilandenstructuur waarbij het water in het plangebied in directe verbinding staat met de Alblas. Het plangebied wordt buitendijks gemaakt en er zal een ophoging van het gebied plaats vinden. Over het stedenbouwkundig plan "De Waterhoven" heeft in het verleden overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geresulteerd in een notitie "gebruiksmogelijkheden Keurstrook (november 2006)", waarin afspraken zijn vastgelegd over de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de Keurzone. Daarnaast zijn de opmerkingen van het Waterschap Rivierenland behorende bij de brief van 31 maart 2009 (reactie vooroverleg) aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Waterhuishouding

In het bestemmingsplan Lange Steeg is als uitgangspunt gehanteerd dat 10 % van het plangebied aan waterberging aanwezig moet zijn, bij een drooglegging van 60 cm.

In het plangebied wordt minimaal 10 % ingericht als waterberging. Daarnaast kan het buitendijks boezemwater het plangebied inlopen. Het plan is getoetst aan de normering van het voormalig Hoogheemraadschap van Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.

5.2 Waterkering

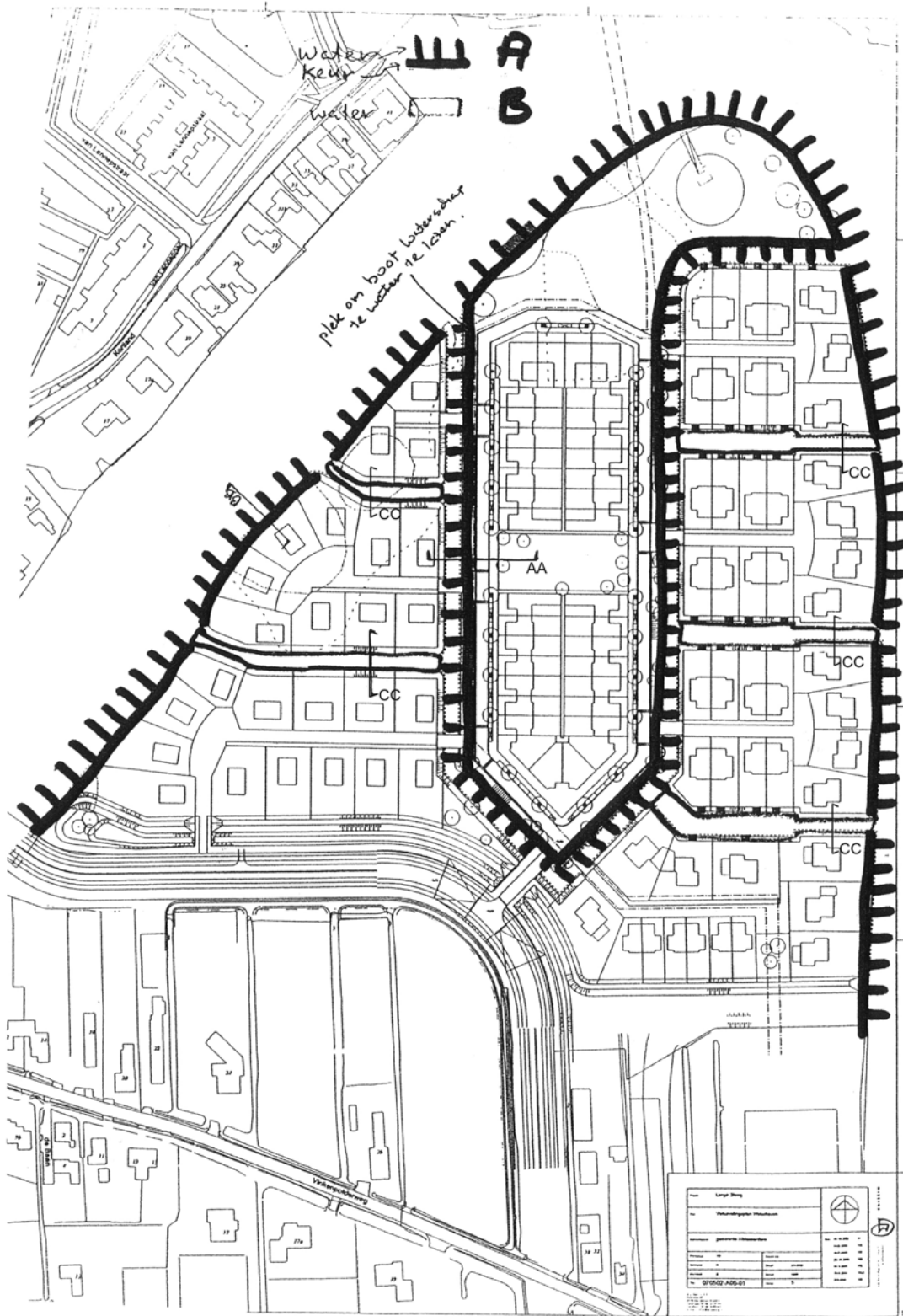
In het gebied Lange Steeg ligt in de huidige situatie een kade langs de oever van de Alblas. De nieuwe waterkering is in een groenzone ten noorden van de Oude Torenweg ingepast. De waterkering sluit aan de westzijde aan op de bestaande waterkering ter hoogte van de brug en aan de oostzijde op de bestaande waterkering ter hoogte van het waterleidingbedrijf. Het Waterschap Rivierenland stelt m.b.t. hoogte en afmetingen van de kade de volgende eisen. De minimaal vereiste kruinhoogte is 0,35 m - N.A.P. Deze hoogte moet worden verhoogd met de verwachte zetting en klink na aanleg over 30 jaar. De kruinbreedte van de kade is minimaal 1,50 m, het talud minimaal 1:3, aan weerszijden van de kade is een ruimte van minimaal 2 meter vrij van obstakels. Het vereiste materiaal waarvan de dijk is gemaakt is klei.

5.3 Keur

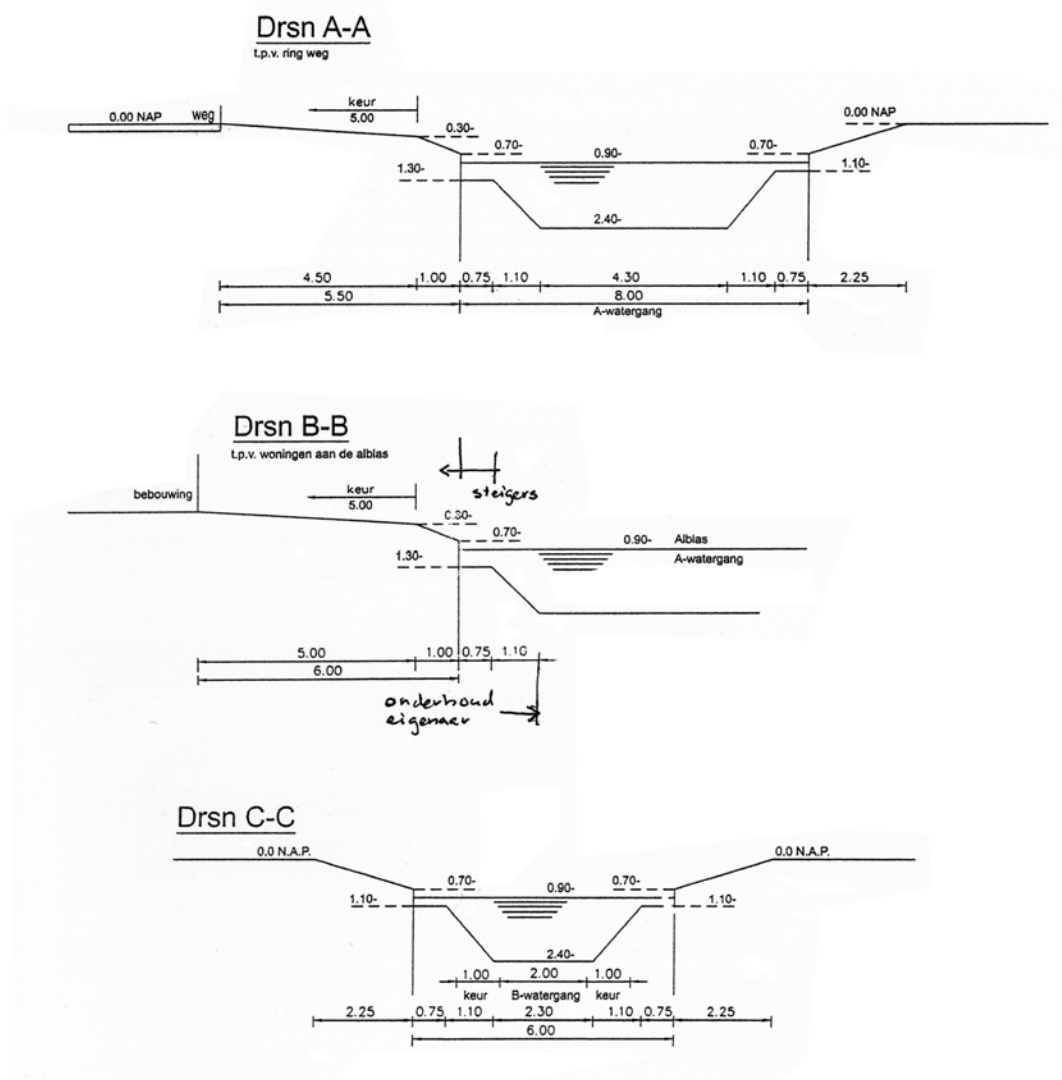
Door de waterbeheerder worden randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de nieuwe waterkering, zoals de bebouwingsafstand, geen plaatsing van bomen en geen wegen op de dijk. Indien sprake is van werken in en nabij de waterkering, dient te allen tijden ontheffing van de keur aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

In het plangebied wordt een keurstrook aangehouden ten behoeve van de waterkering. De keurstroken ten behoeve van de waterkering zijn opgenomen op de verbeelding.

Langs de oevers van de Alblas en voor de centrale (U-vormige) watergang aan de zijde van de ontsluitingsweg in het plangebied geldt tevens een keurstrook van 5 meter zodat het Waterschap Rivierenland bij calamiteiten bij de watergang kan komen. Voor oost-west watergangen geldt dat beheer en eigendom van de oevers overgaan naar de nieuwe eigenaren. De minimale breedte van de watergang ligt tussen 2 en 3 meter.



afbeelding: overzicht A, B en C watergangen



afbeelding: Doorsnede watergang A, B en C

5.4 Riolering

Het beheer en met name het rioolbeheer, heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit binnen het plangebied. De riolering in het plangebied bestaat uit een gescheiden stelsel met afkoppeling van de dakoppervlakken en de verharde oppervlakten. Het stelsel bestaat uit een droogweerafvoer (DWA) die bedoeld is voor de vuilwaterafvoer dat via een centraal gemaal en persleiding naar de waterzuivering wordt geleid en een afvoer water verharde oppervlakten (RWA). Het systeem voorziet in de afvoer van dakwater, verhard oppervlak en drainages. Het water dat rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd vindt plaats via bodempassages.

Het systeem stelt randvoorwaarden aan de materialisering van woningen en openbaar gebied. De daken en goten van woningen mogen niet bestaan uit verontreinigde uitlopende materialen.

5.5 Aanlegsteigers

Ten behoeve van de woningen grenzend aan het open water bestaat de mogelijkheid om (aanleg-)steigers en schiphuizen (boothuizen) te realiseren. Ter plaatse van de Alblas dient rekening te worden gehouden met een driedimensionale Keurzone. In beginsel is de aanleg van steigers op grond van de Keur verboden. Onder voorwaarden kan hiervoor ontheffing worden verleend. Dit is ook opgenomen in de notitie 'Gebruiksmogelijkheden Keurstrook' (nov. 2006). Steigers zijn alleen toegestaan waar dit is aangegeven met de aanduiding steiger (ste), mits er een ontheffing op de Keur van het waterschap is verstrekt. In Artikel 6 Water van de Regels van dit plan zijn de volgende aanvullende ruimtelijke restricties opgenomen: De lengte van de steigers langs de Alblas, indien deze steigers binnen de bestemming Water worden gerealiseerd, mogen ten hoogste 10 meter lang zijn. Voor steigers langs de Alblas geldt dat de afstand tussen een steiger en een aangrenzend erf tenminste 3 meter bedraagt. Binnen de bestemming Tuin zijn zonder maatbeperking steigers, vlonders e.d. toegestaan, voor zover dat niet in strijd is met de Keur. Voor schiphuizen (boothuizen) geldt een aparte regeling: deze zijn uitsluitend toegestaan waar dit is aangegeven met de aanduiding schiphuis (shu). De afmetingen van de schiphuizen zijn beperkt tot een breedte van 6 meter, een lengte van 10.6 meter en een hoogte van 2 meter. Deze afmetingen gelden per bouwwerk, ook als deze is gelegen binnen twee verschillende (aan elkaar grenzende) bestemmingen. Per bouwperceel is maximaal 1 schiphuis toegestaan. Daarboven geldt dat voor alle bouwwerken binnen de beschermingszone (Keur) vergunning dient te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.6 Waterpeil

De nieuwe waterkering is in een groenzone ten noorden van de Oude Torenweg ingepast. Dit betekent dat het peil van de Alblas is opgeschoven naar het zuiden. In het bestemmingsplan Waterhoven Oost ligt alleen de groenzone ten zuiden van de nieuwe waterkering binnendijs op het polderpeil van de Vinkerpolder. Het stedenbouwkundig plan ligt dus geheel in het peilgebied van de Alblas. De verschillende peilen van het oppervlaktewater luiden als volgt:

Het polderpeil van de Vinkerpolder

- Zomerpeil: 1,97 m - N.A.P.
- Winterpeil: 2,08 m - N.A.P.

Peil Alblas

- Boezempeil: 0,90 m - N.A.P. (waterstand die wordt nagestreefd zonder bemaling)
- Basispeil: 1,20 m - N.A.P. (minimale waterstand die buiten maalbedrijf kan optreden)

- Maalpeil: 0,80 m - N.A.P. (maximale waterstand waarbij waterafvoer vanaf polders gestaakt moet worden)

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijk

6.1.1 Inspraak

Per 1 juli 2005 is artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen. Als gevolg hiervan zijn gemeenten niet langer verplicht om, voorafgaand aan de start van de formele bestemmingsplanprocedure, een inspraaktraject te doorlopen.

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke inspraakverordening vastgesteld. De inspraakverordening regelt het betrekken van ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Op grond van artikel 2 lid 3 sub a van de gemeentelijke inspraakverordening is geen inspraak verleend. Het bestemmingsplan "Waterhoven Oost" is een uitwerking van het op 11 maart 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Lange Steeg 1e herziening". Het bestemmingsplan "Lange Steeg 1e herziening" is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2004. Het bestemmingsplan "Lange Steeg 1e herziening" wordt in het bestemmingsplan "Waterhoven Oost" gewijzigd door aanpassing van de toegestane nokhoogte (11 i.p.v. 9 meter).

Het bestemmingsplan "Waterhoven Oost" wijkt af het Uitwerkingsplan "Waterhoven West" door de geplande groenstrook te wijzigen in een woonbestemming. Het Uitwerkingsplan "Waterhoven West" is op 11 april 2006 vastgesteld door de raad en op 6 juni 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Wij beschouwen de kopers van de kavels van Waterhoven West als belanghebbenden bij het bestemmingsplan "Waterhoven Oost". De wijzigingen zijn met de belanghebbenden besproken. Bij de koop/verkoop was het stedenbouwkundig plan van de waterhoven met de genoemde nokhoogte bij kopers bekend. Voor kopers bleek dit geen bezwaar te zijn. De wijziging van de geplande groenstrook in een woonbestemming is later aan kopers gemeld en besproken.

6.1.2 Vooroverlegreacties

Volgnummer	: 1
Naam/adres	: TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem
Datum	: 9 maart 2009
Datum ontvangst	: 12 maart 2009

Samenvatting reactie:

Aangezien de telecommunicatieverbinding Krimpen a/d IJssel-Alblasserdam (KT-051) volgens de provinciale richtlijnen geen nadere bescherming behoeft, is er voor ons bedrijf geen aanleiding om opmerkingen en bedenkingen naar voren te brengen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt ter kennis genomen.

Actie: geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 2
Naam/adres : Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
Datum : 16 maart 2009
Datum ontvangst : 17 maart 2009

Samenvatting zienswijze:

In het voorontwerp wordt in hoofdstuk 4.6 gesproken over een keurstrook bij watertransportleidingen. Dit is echter geen keurstrook, maar een werkstrook.

Reactie gemeente:

De plantoelichting wordt hierop aangepast.

Actie: aanpassen toelichting.

Volgnummer : 3
Naam/adres : Regionale Brandweer Zuid-Holland Zuid, Postbus 350,
 3300 AJ Dordrecht
Datum : 19 maart 2009
Datum ontvangst : 25 maart 2009

Samenvatting zienswijze:

De Regionale Brandweer Zuid-Holland Zuid heeft geen opmerkingen bij het plan, omdat het plangebied niet in een invloed- of effectgebied valt van een transportroute of een inrichting met gevaarlijke stoffen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt ter kennis genomen.

Actie: geen aanpassingen noodzakelijk.

Volgnummer : 4
Naam/adres : Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
Datum : 16 maart 2009 (verzoek uitstel reactie) en 31 maart 2009 (reactie)
Datum ontvangst : 17 maart 2009 (verzoek uitstel reactie) en 31 maart 2009 (reactie)

Samenvatting zienswijze:

- a) In de toelichting van het plan moet worden vermeld dat het plan is getoetst aan de normering van het voormalig Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.
- b) In de bestemmingsregeling (7.3) onder artikel 10 vermelden dat voor alle werken en werkzaamheden binnen de keurzone van de waterkering een ontheffing nodig is van het waterschap.
- c) De aanduiding “shu” op de plankaart moet worden beperkt tot binnen de grenzen van de bestemming “Tuin”, omdat het bouwen van schipshuizen tot in de Alblas op grond van de keur niet is toegestaan.
- d) De termen “vrijwaringszone-dijk” en “waterstaat-waterkering” ter bescherming van de waterkering dienen te worden samengevoegd tot één zone “waterstaat-waterkering”.
- e) Een deel van de keurzone van de waterkering valt buiten de grenzen van het plangebied. Verzocht wordt de grenzen van het plangebied zodanig aan te passen dat de hele keurzone daarbinnen valt.
- f) Schipshuizen en overkappingen op het water zijn niet toegestaan ter plaatse van de Alblas. Er dient namelijk rekening te worden gehouden met de (drie-dimensionale) Keurzone. In artikel 4 “Tuin” bouwregels opnemen dat overkappingen over het water en schipshuizen in het water (van de Alblas) niet zijn toegestaan.
- g) In de bestemmingsomschrijving van artikel 6 lid 1 aangeven dat de gronden primair bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige doeleinden.
- h) De gronden met de bestemming “Groen”, “Tuin” en “Wonen” zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen en water. Deze medebestemming moet worden verbreed met waterhuishoudkundige doeleinden, zodat het bestemmingsplan het eventueel plaatsen van kunstwerken in de toekomst mogelijk maakt.
- i) Artikel 6 lid 5 (en artikel 3.3, 4.3, 5.3, 8.7) maakt onderscheid tussen “vrijwaringszone-dijk” en “waterstaat-waterkering”. Het waterschap kent dit onderscheid niet. Verzocht wordt beide stroken samen te voegen met de bestemming “waterstaat-waterkering”. Bij dubbelbestemmingen geldt dat de

bestemming “waterstaat-waterkering” primair is en andere bestemmingen ondergeschikt.

- j) In artikel 9.4 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de ontheffingsbevoegdheid. Verzocht wordt aan dit artikel toe te voegen (of in de toelichting daarop) dat te allen tijde ook ontheffing bij het waterschap van de Keur moet worden aangevraagd.

Reactie gemeente:

- ad a. De plantoelichting wordt hierop aangepast.
 ad b. De plantoelichting wordt hierop aangepast.
 ad c. De plankkaart wordt hierop aangepast.
 ad d. De plankkaart wordt hierop aangepast.
 ad e. Een deel van de keurzone van de waterkering valt buiten de grenzen van het plangebied. Het andere deel ligt in het plangebied van het aangrenzend bestemmingsplan, waarin ook beschermende bepalingen zijn opgenomen. Een uitbreiding van de plangrens is derhalve overbodig.
 ad f. De planregel wordt hierop aangepast.
 ad g. De planregel wordt hierop aangepast.
 ad h. De planregels worden hierop aangepast.
 ad i. De planregels worden hierop aangepast.
 ad j. De planregel wordt hierop aangepast.

Actie: aanpassen toelichting, regels en plankkaart.

Volgnummer : 5
Naam/adres : VROM-Inspectie, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
Datum : 2 april 2009
Datum ontvangst : 3 april 2009

Samenvatting zienswijze:

Het plangebied bevindt zich in het in de Nota Ruimte aangegeven nationaal landschap. De landschappelijke kwaliteiten dienen te worden gehandhaafd. Verzocht wordt in het bestemmingsplan aan te geven op welke wijze deze titel is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan, waarbij wordt ingegaan in welke mate de maatvoering, schaal en het ontwerp van de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden bijdragen aan het behoud dan wel versterking van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Tevens wordt verzocht voornoemde onderwerpen te waarborgen in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De plantoelichting wordt hierop aangepast.

Actie: aanpassen toelichting.

Volgnummer : 6
Naam/adres : Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
Datum : 21 maart 2009
Datum ontvangst : 22 maart 2009

Samenvatting zienswijze:

- k) Niet blijkt dat overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden, en dat het advies van de waterbeheerder is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart.
- l) In het plan wordt, op basis van afspraken tussen de gemeente en de provincie, afgeweken van de regeling voor de molenbiotop zoals opgenomen in de nota Regels voor Ruimte. Verzocht wordt deze afspraken concreet in de plantoelichting op te nemen.
- m) Verzocht wordt de regeling voor de molenbiotop volledig uit te schrijven in de planregels.
- n) Op grond van artikel 11 en 12 (artikel 12 en 13 in het ontwerpbestemmingsplan) kan vrijstelling worden verleend van de maatvoering in het plan tot maximaal 10 procent. Verzocht wordt hieraan de voorwaarde te verbinden dat dit niet leidt tot een verslechtering van de molenbiotop.

Reactie gemeente:

- ad a. De watertoets is voldoende doorlopen. Over het stedenbouwkundig plan "De Waterhoven" heeft in het verleden overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geresulteerd in een notitie "gebruiksmogelijkheden Keurstrook (november 2006)", waarin afspraken zijn vastgelegd over de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de Keurzone. De toelichting zal worden aangepast. Op verzoek van Waterschap Rivierenland bij brief van 31 maart 2009 (reactie vooroverleg) zullen in het ontwerpbestemmingsplan toelichting, regels en plankaart worden aangepast.
- ad b. De ruimtelijke afspraken zijn al - geciteerd - opgenomen in de plantoelichting. De niet ruimtelijke / vertrouwelijke afspraken zullen - wederom vertrouwelijk - bij de aanbiedingsbrief van het ontwerpbestemmingsplan Waterho-

ven Oost aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland worden bijgevoegd en bevestigd.

ad c. De planregels worden hierop aangepast.

ad d. Artikel 11 (artikel 12 in het ontwerpbestemmingsplan) wordt hierop aangepast.

Artikel 12 (artikel 13 in het ontwerpbestemmingsplan) wordt hierop niet aangepast. Het betreft namelijk een standaardregel uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro). Bovendien bevinden zich geen bestaande bouwwerken binnen het plangebied.

Actie: aanpassen toelichting en regels.

6.1.3 Ambtshalve aanpassingen

Toelichting:

Volgnummer : 1

De afspraken tussen gemeente Alblasterdam en Provincie Zuid-Holland over de molenbiotoop in het plangebied zijn opgenomen in paragraaf 4.2 onder “Molenbiotoop”. De uitwerking van de afspraken is beter geformuleerd. Ook is de bebouwing-senveloppe hierop aangepast.

Actie: aanpassen plantoelichting.

Volgnummer : 2

In paragraaf 4.3 is toegevoegd de conclusie van het nader onderzoek naar de rugstreeppad in het plangebied, uitgevoerd door Adviesbureau Mertens B.V..

Actie: aanpassen plantoelichting.

Volgnummer : 3

In paragraaf 4.5 “Geluid” wordt nu uitgegaan van de huidige situatie, waarbij de Oude Torenweg niet is opengesteld voor vrachtverkeer. Er is namelijk nog geen besluit over openstelling van voornoemde weg gevallen.

Actie: aanpassen plantoelichting.

Volgnummer : 4

In paragraaf 5.5 “Aanlegsteigers” is verduidelijkt welke mogelijkheden er zijn om aanlegsteigers te realiseren.

Actie: aanpassen plantoelichting.

Volgnummer : 5

In paragraaf 7.3 “Bestemmingsregeling” artikel 8 met de dubbelbestemming “Leiding – Water 3” opnemen met toelichting.

Actie: aanpassen plantoelichting.

Regels:**Volgnummer : 1**

In artikel 2 “Vrijwaringszone - molenbiotoop” zijn de bepalingen anders geformuleerd ter verduidelijking van deze bepalingen.

Actie: aanpassen regel

Volgnummer : 2

In artikel 3 lid 1 sub e. wordt de aanduiding “hartlijn leiding - water” vervangen door de dubbelbestemming “Leiding – Water 3”.

Actie: aanpassen regel

Volgnummer : 3

In artikel 4 lid 2 sub b. eerste gedachtestreep wordt voorgevellijn ingevoegd.

Actie: aanpassen regel

Volgnummer : 4

De dubbelbestemming “Leiding – Water 3” wordt opgenomen in artikel 8 van de regels. In de bestemming wordt de volgorde van dubbelbestemming aangegeven. Tevens wordt in artikel 8 van de regels een ontheffingbevoegdheid van bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De dubbelbestemming “Leiding – Water 3” waarborgt de belangen van inspreker Oasen N.V..

Actie: aanpassen regel

Volgnummer : 5

In artikel 9 en 10 wordt het woord “dubbelbestemming” toegevoegd ter verduidelijking van de artikelen.

Actie: aanpassen regels

Verbeelding van de geografische plaatsbepaling (plankaart):

Volgnummer : 1

De aanduiding “hartlijn leiding - water” wordt vervangen door de dubbelbestemming “Leiding – Water 3”

De verbeelding van de geografische plaatsbepaling (plankaart) wordt hierop aangepast.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 2

Op het meest oostelijke bouwvlak aan het Paardenboonhof wordt een bouwaanduiding opgenomen “specifieke bouwaanduiding – bouwen in erfafscheiding”. Het betreft twee stroken. Deze stroken worden verbreed, opdat de situering kan worden geoptimaliseerd bij realisering.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 3

Op het meest oostelijke bouwvlak aan het Raapzaadhof is een bouwaanduiding opgenomen “specifieke bouwaanduiding – bouwen in erfafscheiding”, opdat de invulling van het bouwvlak kan worden geoptimaliseerd bij realisering.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 4

In de driehoek ten noordwesten van de verbeelding van de geografische plaatsbepaling (ten westen van het bouwvlak ingeklemd door de Stenen Kamer) is een bouwaanduiding opgenomen “specifieke bouwaanduiding – bouwen in erfafscheiding”, opdat de invulling van het bouwvlak kan worden geoptimaliseerd bij realisering.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 5

Aan de driehoek ten noordwesten van de verbeelding van de geografische plaatsbepaling (ten westen van het bouwvlak ingeklemd door de Stenen Kamer) grenzend aan de Alblas is de gebiedsaanduiding “ste (steiger)” opgenomen. Hiermee is de gebiedsaanduiding “shu (schiphuis)” komen te vervallen. Dit sluit aan bij de bouw-

vlakken ten oosten van de verbeelding van de geografische plaatsbepaling, alwaar op verzoek van waterschap Rivierenland de gebiedsaanduiding “shu (schiphuis)” eveneens is komen te vervallen.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 6

Ten zuiden van de driehoek ten noordwesten van de verbeelding van de geografische plaatsbepaling (ten westen van het bouwvlak ingeklemd door de Stenen Kamer) is de gebiedsaanduiding “ste (steiger)” komen te vervallen. In de bestemming “Tuin” blijft de aanleg van een steiger mogelijk (zie artikel 4 “Tuin”).

Volgnummer : 7

Ten noorden van de bestemming “Groen” is de gebiedsaanduiding “ste (steiger)” opgenomen om aansluiting te vinden bij de gebieden ten noordwesten en oosten grenzend aan de Alblas waar ook de gebiedsaanduiding “ste (steiger)” is opgenomen.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 8

In het meest oostelijke bouwvlak aan de Herikhof is een maximale goothoogte verwijderd in verband met afspraken tussen provincie Zuid-Holland en de gemeente over de bescherming van de molenbiotoop.

Actie: aanpassen plankkaart.

Volgnummer : 9

In het bouwvlak ingeklemd in de Stenen Kamer zijn meerdere bouwhoogten opgenomen ter verhoging van de kwaliteit ter plaatse.

Actie: aanpassen plankkaart.

6.2 Economisch

Eigendom van gronden

De binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "Waterhoven-Oost" gelegen gronden zijn respectievelijk van de gemeente Alblasterdam, het drinkwaterbedrijf Oasen te Gouda en Zondag Ontwikkeling BV. Met Oasen is in een overeenkomst d.d. 3 juni 2005 de verkoop (en ruil buiten het plangebied) van haar binnen het bestemmingsplan gelegen gronden overeengekomen. Met Zondag is overeengekomen de gronden onder condities te ruilen binnen de grenzen van het plan.

Realisatieovereenkomsten

Naast de hiervoor genoemde overeenkomsten met Oasen en Zondag Ontwikkeling is op 7 april 2005 een overeenkomst ondertekend met Klein Alblas CV (Aannemingsbedrijf Gebr. Blokland BV te Hardinxveld-Giessendam en Blauwhoed BV te Rotterdam) inzake de ontwikkeling van projectmatig gebouwde woningen overeenkomstig het bestemmingsplan. In het kader van de grondruil zal aan Zondag Ontwikkeling BV de mogelijkheid wordt geboden binnen de kaders van dit bestemmingsplan 3 woningen te ontwikkelen op het westelijke eiland.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal gebeurt via privaatrechtelijk weg. Om deze reden wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen die als basis hebben gediend voor het opstellen van de regels van het bestemmingsplan Waterhoven Oost.

7.2. Opbouw van het plan

De plankaart en de regels vormen het juridische, bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur van wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, tevens een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat.

Op de plankaart, kaartnr. 070514-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Daardoor is het voor een ieder mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvoi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de regels kan men lezen wat men binnen de verschillende bestemmingen wel en niet mag doen.

7.3. Bestemmingsregeling

Naast de meer algemene bepalingen (begripsbepalingen, wijze van meten) kent het bestemmingsplan acht bestemmingsartikelen. Daarnaast zijn de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van algemene ontheffingsbevoegdheid en overgangsrecht opgenomen.

Artikel 3 Groen

De belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied hebben de bestemming groen gekregen. Binnen de bestemming bevinden zich ook de drie dubbelbestemmingen: Leiding – Water 3, Waarde – Archeologie en Waterstaat - waterkering.

Artikel 4 Tuin

De gronden met deze bestemming dienen onbebouwd te blijven, met uitzondering van erfafscheidingen en schiphuizen binnen het gebied met de betreffende aanduiding op de plankaart.

Artikel 5 Verkeer- Verblijfsgebied

Deze bestemming betreft de belangrijkste wegen en ontsluitingen in het plangebied, alsmede de bruggen, ter plaatse van de aanduiding “brug” op de plankaart. Binnen de bestemming bevindt zich ook de dubbelbestemming Leiding – Water 3.

Artikel 6 Water

Het betreft de rivier de Alblas en de overige watergangen binnen het plangebied.

Artikel 7 Wonen

Binnen het plangebied worden vrijstaande, geschakelde en een klein aantal rijwoningen gerealiseerd met de bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning. Alle gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak te worden gesitueerd. In de regels wordt de maximale bebouwingshoogte gegeven, met uitzondering van een zestal woningen. Deze woningen hebben, in verband met de molenbeschermingszone, een specifieke hoogteregeling die op de plankaart wordt aangeduid.

Artikel 8 Leiding – Water 3

De waterleiding die door het plangebied loopt heeft deze dubbelbestemming gekregen. De bestemming sluit aan op de omringende bestemmingsplangebieden waar deze leiding eveneens doorheen loopt.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

Deze bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan ter bescherming van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Een aanlegvergunningstelsel moet er voor zorgen dat de archeologische waarden worden gerespecteerd en in stand worden gehouden.

Artikel 10 Waterstaat - waterkering

Het betreft de waterkering van de rivier de Alblas. Voor alle werken en werkzaamheden binnen de keurzone van de waterkering is een ontheffing nodig van het waterschap. Werken zijn alleen toegestaan op basis van een aanlegvergunning.

7.4. Algemene regels, overgangs- en slotregels

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Deze ontheffingen zijn gebaseerd op artikel 3.6. Wro en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd en geringe wijzigingen in maatvoering en bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 13 Overgangsregels

De overgangsbepalingen onder lid 1 hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van het in ontwerp ter visieleggen van het plan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan.

Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voorzover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. De overgangsregels zijn gebaseerd op paragraaf 3.2 van het Bro.

Artikel 14 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels dienen te worden aangehaald.

Regels, behorende bij het
bestemmingsplan "Waterhoven Oost" van de
gemeente Alblasserdam

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Alblasserdam

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, augustus 2008
Gewijzigd september 2009

<u>Inhoudsopgave</u>		<u>Pag.</u>
Paragraaf I	<u>Inleidende regels</u>	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	13
Paragraaf II	<u>Bestemmingsregels</u>	17
Artikel 3	Groen	17
Artikel 4	Tuin	18
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	20
Artikel 6	Water	21
Artikel 7	Wonen	23
Artikel 8	Leiding – Water 3(dubbelbestemming)	27
Artikel 9	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	29
Artikel 10	Waterstaat – waterkering (dubbelbestemming)	32
Paragraaf III	<u>Algemene regels</u>	33
Artikel 11	Anti - dubbeltelbepaling	33
Artikel 12	Algemene ontheffingsregels	34
Paragraaf IV	<u>Overgangs- en slotregels</u>	35
Artikel 13	Overgangsregels	35
Artikel 14	Slotregel	36

Paragraaf IInleidende regels

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan ‘Waterhoven Oost’ van de gemeente Alblasterdam.
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.04820009-.GML met de bijbehorende regels en bijlagen.
- c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- d. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- e. aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- f. achtererf:
het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

- g. achtergevelrooilijn:
- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
 - indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.
- h. afvalinzamelsysteem:
- geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.
- i. ander bouwwerk:
- een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- j. 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.
- k. bebouwing:
- één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- l. bedrijfsgebouw:
- een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- m. bedrijfswoning:
- een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

- n. begane grond:
de bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende peil.
- o. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, verkeersruimte en dergelijke.
- p. bestaand(e situatie):
 - a. t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - b. t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.
- q. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- r. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- s. bijgebouw:
een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- t. bijzondere woonvormen:
met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

- u. **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.
- v. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- w. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd voor meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- x. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- y. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- z. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- aa. **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.
- bb. **dakkapel:**
doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.

- cc. dakopbouw:
doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.

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

- ee. dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, met uitzondering van garagebedrijf, horeca en seksinrichtingen.

- ff. discotheek:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het geven van gelegenheid tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

- gg. escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en –bemiddelingsbureaus.

- hh. evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, markten, concerten, sportmanifestaties e.d.

- ii. functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

- jj. galerie:
ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.
- kk. garagebedrijf:
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.
- ll. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- mm. geluidsgevoelige functies:
functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.
- nn. geschakelde woning
een eengezinswoning waarbij de muren of muren van bijgebouwen gedeeltelijk aan (bijgebouwen van) andere woningen grenzen.
- oo. gestapelde bebouwing:
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.
- pp. groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- qq. hoofdfunctie:
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

- rr. hoofdgebouw:
 een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- ss. horecabedrijf:
 een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; In dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:
- horeca, categorie 1:*
 een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
- horeca, categorie 2:*
 een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatste genuttigd worden en (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, partycentrum, zaalverhuur;
- horeca, categorie 3:*
 een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);
- horeca, categorie 4:*
 een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen, hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

- tt. kampeermiddelen:
- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- uu. kantoor- en/of praktijkruimte:
een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptech- nische arbeid.
- vv. kelder:
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt.
- ww. maatschappelijke en culturele voorzieningen:
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.
- xx. Monumentenwet:
wet van 23 december 1988, Stb. 638, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 42 (Wet van 21 december 2006 tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg mede in verband met de implementatie van het Verdrag van Valletta (Wet op de archeologische monumentenzorg)).

- yy. nevenschikte functie:
functie waarvoor maximaal 45% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.
- zz. onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.
- aaa. ondergeschikte detailhandel:
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.
- bbb. ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.
- ccc. onderkomen:
voor verblijf van de mens geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.
- ddd. open bebouwing:
bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.
- eee. patiowoning:
een woning met tuin omsloten door een tuinmuur en/of een groene erfafscheiding.
- fff. plangrens:
de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.
- ggg. productiegebonden detailhandel:
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productiepro-

ces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

hhh. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

iii. raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee / prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

jjj. rijwoningen:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen.

kkk. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele diensten worden verleend, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

III. sekswinkel:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbin-
nen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte)
goederen van erotischpornografische aard worden verkocht
of verhuurd.

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

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitban-
ken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en
draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare)
nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50
m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder
begrepen voorzieningen ten behoeve van afvalinzamel-
systemen, telecommunicatie, energievoorziening en
brandkranen.

nnn. straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere
wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel
aanlokken.

ooo. voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen
alsmede het verlengde daarvan.

ppp. voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en
waarop de bebouwing is georiënteerd.

qqq. werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

- rrr. winkel:
een gebouw dat een ruimte omvat, die door zijn indeling kenmerkend is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.
- sss. (ééngesins)woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- ttt. vrijwaringszone Molenbiotoop:
Aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
- b. het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- c. het bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.
- d. de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- e. 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, met dien verstande dat van de goot- of het boeiboord van een dakkapel, dan wel van een dakopbouw wordt uitgegaan:
 - a. indien dakkapellen binnen 1 m uit de voor- of achtergevel van het gebouw zijn gelegen en waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan:
 1. 50% van de gevelbreedte indien deze aan de voorzijde is gelegen;
 2. 2/3 van de gevelbreedte indien deze aan de achterzijde is gelegen;

- b. indien de gezamenlijke breedte van dakopbouwen meer bedraagt dan:
1. 50% van de gevelbreedte indien deze aan de voorzijde is gelegen;
 2. $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte indien deze aan de achterzijde is gelegen.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. peil:
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,2 m;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, vermeerderd met 0,2 m;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
 - d. voor bouwwerken gebouwd ter plaatse van een aanduiding bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oriëntatie peil': de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de grens van het bouwvlak

met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-oriëntatie peil' vermeerderd met 0,2 m;

- e. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,2 m.
- j. verkoopvloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief etalageruimte(n), ten behoeve van detailhandel.

2. Vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. Binnen de op de verbeelding aangegeven vrijwaringszone - molenbiotoop gelden de volgende bepalingen:
 1. binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
 2. tot het hart van de Alblas, geldt in een zone van 65 meter rondom de molen, de 1 op 100 regel; nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken mogen zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:100 van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen. Binnen deze zone is nieuwe bebouwing of beplanting niet toegestaan.
 3. vanaf het hart van de Alblas (65 meterlijn) tot de 100 meterlijn geldt de 1 op 30 regel, nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken mogen zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen. Binnen deze zone is nieuwe bebouwing of beplanting niet toegestaan.
 4. Van de 100 meterlijn tot de 400 meterlijn geldt de 1 op 30 regel, met dien verstande dat de op grond van deze regel toegestane goot- en/of bouwhoogte mag worden vermeerderd met de gezamenlijke hoogte die voortvloeit uit het bepaalde in a.2 en a.3.

In ieder geval, binnen de gegeven bouwregels, is toegestaan 1 volledige bouwlaag van ten minste 3,5 m;

Bebouwing boven de 1e volledige bouwlaag is toegestaan, binnen de gegeven bouwregels en voor zover de maximale goot- en/of bouwhoogte op grond van de vrijwaringszone - molenbiotop slechts door kappen van woningen wordt overschreden;

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a. teneinde de biotooplijn in beperkte mate te laten overschrijden door schoorstenen, dakkapellen en antennes.

Paragraaf IIBestemmingsregels

Artikel 3

GroenBestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor groen, zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en water;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. paden;
 - d. kunstwerken en voorwerpen van beeldende kunst;
 - e. nutsvoorzieningen, alsmede een gebouw ten dienste van een nutsbedrijf ter plaatse van de aanduiding "nutsbedrijf";
 - f. verkeersvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer;
 - g. straatmeubilair.

Bouwregels

2. Op de voor groen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4 m mag bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding "nutsbedrijf" een gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte respectievelijk bouwhoogte van 30 m²/3 m

Artikel 4

TuinBestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor tuin, zijn bestemd voor:
 - a. tuinen;
 - b. parkeervoorzieningen, voor zover niet gelegen op de gronden voor tussenwoningen;
 - c. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en water;
 - d. schiphuizen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
 - e. ondergeschikte bouwdelen van woningen.
 - f. steigers

Bouwregels

2. Op de voor tuin bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
 - a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van schiphuizen. Per perceel is ten hoogste 1
 schiphuis toegestaan met een maximale bouwhoogte respectievelijk maximale oppervlakte van 2m / 45 m²
 Schiphuizen mogen niet door wanden omsloten zijn.
 - b. de bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:

- op de gronden voor de voorgevellijn	1 m
- voor het overige	2 m
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. aan de zij- of voorgevel van een woning een erker of toegangsportaal mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- de diepte, gemeten uit de voorgevel, van het toegangsportaal of erker niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- de hoogte van het toegangsportaal of erker niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van de woning waar het toegangsportaal of erker wordt aangebouwd;
- de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
- de oppervlakte van het toegangsportaal of erker niet meer mag bedragen dan 6 m ² ;

- de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 m.

Artikel 5

Verkeer - VerblijfsgebiedBestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor verkeer - verblijfsgebied, zijn bestemd voor:
 - a. verkeersvoorzieningen met het daarbij behorende straatmeubilair;
 - b. groenvoorzieningen en water;
 - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. afvalinzamelsystemen;
 - h. kunstwerken en voorwerpen van beeldende kunst;
 - i. evenementen;
 - j. bruggen, ter plaatse van de aanduiding "brug";
 - k. een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – water".

Bouwregels

2. Op de voor verkeer - verblijfsgebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de constructie en de verkeerstechnische uitrusting van wegen en paden, alsmedeabri's, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m
 - b. de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m
 - c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m
 - d. binnen een afstand van 5 m gemeten uit het hart van een ondergrondse waterleiding, zoals aangegeven op de verbeelding, geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Artikel 6

WaterBestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor water zijn primair bestemd voor:
 - a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 en secundair voor:
 - b. voorzieningen voor vaarwateren en voor waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. recreatief medegebruik;
 - d. ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – water";
 - e. kunstwerken en voorwerpen van beeldende kunst;
 - f. groenvoorzieningen.
 - g. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
 - h. schiphuizen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding.

Bouwregels

2. a. op de voor water bestemde gronden mogen ten dienste van de primaire bestemming met vergunning van de waterbeheerder uitsluitend worden gebouwd keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, schiphuizen en steigers.

Per perceel is ten hoogste	1
schiphuis toegestaan met een maximale bouwhoogte respectievelijk maximale oppervlakte van	2m / 45 m ²
Schiphuizen mogen niet door wanden omsloten zijn.	
steigers mogen een lengte respectievelijk breedte hebben van ten hoogste	10 m/1 m
ter plaatse van de rivier de Alblas geldt dat de afstand tussen een steiger en een aangrenzend erf tenminste bedraagt	3 m
b. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan	3 m

Ontheffingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a voor het bouwen van bouwwerken die niet genoemd worden. De maximale hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. Alvorens over het verlenen van ontheffing ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder betreffende de vraag of door voorgenomen bouwactivitei-

ten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Specifieke gebruiksregel

4. Het is verboden om woonschepen en schepen ten behoeve van de beroepsvaart aan te leggen. Uitgezonderd hiervan zijn de schepen welke deel uit maken van de bedrijfsvoering van een zoetwatervisserijbedrijf en veerdienst.

Artikel 7

WonenBestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor wonen, zijn bestemd voor:
 - a. wonen met daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. tuinen en erven;
 - c. ontsluitingspaden en parkeren op eigen erf;
 - d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
 - e. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en water.

Bouwregels

2. Op de voor wonen bestemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 lid 2, uitsluitend worden gebouwd een-gezinswoningen met daarbij behorende bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het op de verbeelding als zodanig aangegeven bouwvlak;
 - b. de bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan 11 m
behoudens indien op de verbeelding binnen een bouwvlak een maximale bouwhoogte wordt aangeduid, dan geldt deze maximale bouwhoogte;
 - c. de afstand van een vrijstaande woning, inclusief bijgebouwen, tot een zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,5 m
uitgezonderd vrijstaande woningen binnen het vlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – bouwen in erfafscheiding" op de verbeelding;
 - d. een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd:
 - bij vrijstaande en (geschakelde) twee-onder-één-kap woningen tot ten hoogste 40%
behoudens indien een afwijkend bebouwingspercentage wordt aangeduid, in welk geval ter plaatse van de aanduiding dit bebouwingspercentage als het maximum geldt;
 - bij rijenwoningen, daaronder begrepen patiowoningen als onderdeel van een rij, tot ten hoogste 60%
 - e. binnen een afstand van 5 m

- gemeten uit het hart van een ondergrondse waterleiding, zoals aangegeven op de verbeelding, geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding "geluidzone – weg" mogen, behoudens verleende ontheffingen, geen woningen worden gebouwd;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "nokrichting", gebouwen uitsluitend door middel van een kap mogen worden afgedekt, welke geplaatst is in oost-westelijke richting;
 - h. binnen de bestemming mogen niet minder parkeerplaatsen worden aangelegd dan op de verbeelding per bestemmingsvlak wordt aangeduid.
3. Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende regels:
- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m
 - b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen per woning bedraagt ten hoogste 50 m²
mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 2 sub d. aangegeven percentage;
 - c. per woning mogen ten hoogste 2
vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
 - d. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m
met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel van woningen worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m
 - f. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m

Specifieke gebruiksregels

4. De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is slechts toegestaan indien:
- a. deze door de beoefenaar daarvan in zijn woning worden uitgeoefend en mits daarbij niet meer dan 30 %
van de vloeroppervlakte met een maximum van 30 m²
van de woning en/of het bijgebouw wordt gebruikt;

- b. er is geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten.

Ontheffingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 3.b. voor een oppervlakte tot ten hoogste 60 m²
 met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 2.d. aangegeven percentage;
- b. van het bepaalde in lid 1.d. en lid 3.b. voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten voor het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
 met dien verstande dat:
1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste het in lid 2.d. genoemde percentage in acht genomen wordt;
 2. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
- d. van het bepaalde in lid 1 voor de beroepsuitoefening aan huis, met dien verstande dat:
1. de uitoefening van bedoelde activiteiten ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie als hoofdfunctie waarbij maximaal 25 m²
 van de woning gebruikt mag worden;
 2. de totale vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsuitoefening (inclusief bijgebouwen) niet meer mag bedragen dan 100 m²
 waarbij het in lid 2.d. genoemde percentage in acht genomen dient te worden;
 3. de uitoefening van de detailhandel is niet toegestaan;
 4. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
- e. van het bepaalde in lid 3.b. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
 met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste het in lid 2.d. genoemde percentage in acht genomen wordt;

- f. van het bepaalde in lid 3.d. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
1. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 2 m
 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd;
 3. de oppervlakte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 6 m²
 4. de diepte van de resterende voortuin tenminste bedraagt. 2 m
- g. van het bepaalde in lid 3.d. ten behoeve van de bouw van een bijgebouw, mits:
1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m²
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 35 m²
6. Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 8

Leiding – Water 3 (dubbelbestemming)Bestemmingsomschrijving

1. De voor leiding - water 3 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een ondergrondse waterleiding met een diameter van 400 mm tot 450 mm. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

Dubbelbestemmingen volgorde

2. Voor zover op de verbeelding dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde. Primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming waterstaat – waterkering, secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming waarde – archeologie, tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming leiding – water 3 en quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

Bouwregels

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. Ten dienste van de in lid 1 bedoelde secundaire doeleinden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ontheffing van de bouwregels

4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3:
 - a. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, op voorwaarde dat de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten.
 - b. alvorens de ontheffing te verlenen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

Aanlegvergunning

5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
 - c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.
6. Het in lid 5 genoemde verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding, onderhoud of beheer van de leiding.
7. Een vergunning als bedoeld in lid 5 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.
8. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 9

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)Bestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor waarde – archeologie (dubbelbestemming) zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
Secundair zijn deze gronden bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

Dubbelbestemmingen volgorde

2. Voor zover op de verbeelding dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde. Primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming waterstaat – waterkering, secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming waarde – archeologie, tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming leiding – water 3 en quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

Bouwregels

3. Op de voor waarde – archeologie (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de andere op de gronden gelegen bestemmingen met dien verstande dat de voorkomende archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden binnen de gronden met de bestemming waarde – archeologie (dubbelbestemming) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. Werken en werkzaamheden die de bodem ter plaatse dieper vergraven of roeren dan 20 cm onder maaiveld; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het graven, verbreden of verdiepen van waterpartijen en watergangen;
 - het dempen van watergangen door het 'inschuiven' van ernaast gelegen grond;

- het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard;
 - het in de bodem drijven van grondankers (bv. voor sonderingen).
- b. Werken en werkzaamheden die zetting en vervorming in de bodem tot gevolg hebben of kunnen hebben; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het (tijdelijk) opslaan van grond, baggerspecie, puin of afvalmaterialen;
 - het ophogen van gronden.
- c. Werken en werkzaamheden die de bodemkundige context ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het ophogen van het maaiveld;
 - het vervangen van grond door niet gebiedseigen grond, het lozen van afvalwater;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- d. Werken en werkzaamheden die de textuur en samenstelling van de bodem ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het opslaan van grond, baggerspecie, puin en afvalmaterialen, voor zover van elders aangevoerd;
 - het lozen van afvalwater en afvalstoffen;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- e. Werken en werkzaamheden die de stratigrafie ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het graven, verbreden of verdiepen van waterpartijen en watergangen;

- het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het lozen van afvalwater;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- f. Werken en werkzaamheden die de verwerking van artefacten en ecofacten kunnen versnellen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- al of niet tijdelijke verlaging van de grondwaterstand;
 - wijziging van de richting of snelheid van de grondwaterstroming;
 - wijziging van de grondwaterkwaliteit;
- het dempen van waterpartijen of watergangen.
- g. Werken en werkzaamheden welke de archeologische waarden onbereikbaar maken voor nader onderzoek; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het aanbrengen van vaste oppervlakteverhardingen.
5. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder 4, zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover door die werken of werkzaamheden de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
6. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 4 wordt door burgemeester en wethouders bij de provinciale archeologisch deskundige schriftelijk advies gevraagd.

Artikel 10

Waterstaat – waterkering (dubbelbestemming)Bestemmingsomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor waterstaat – waterkering (dubbelbestemming) zijn primair bestemd voor de bescherming van de waterkering met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

Dubbelbestemmingen volgorde

2. Voor zover op de verbeelding dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde. Primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming waterstaat – waterkering, secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming waarde – archeologie, tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming leiding – water 3 en quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

Bouwregels

3. Op de voor waterstaat – waterkering (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte der bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

8 m

Ontheffingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken ten dienste van secundaire bestemmingen. Ontheffing wordt slechts verleend indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van ontheffing ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap betreffende de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden. Te allen tijde dient eveneens ontheffing van de keur te worden gevraagd bij het waterschap.

Paragraaf IIIAlgemene regels

Artikel 11

Anti-dubbeltelbepaling

Gronden die eenmaal in aanmerking zijn 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 12

Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 lid 2 van deze regels ontheffing te verlenen van:
 1. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, dan wel omschreven in de regels, mits:
 - a. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%
 - b. de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden;
 2. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
 3. de in paraaf II omschreven bestemmingsregels voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
 1. de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 35 m²
 2. de hoogte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 4 m
 4. op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Paragraaf IVOvergangs- en slotregels

Artikel 13

OvergangsregelsOvergangsregels bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

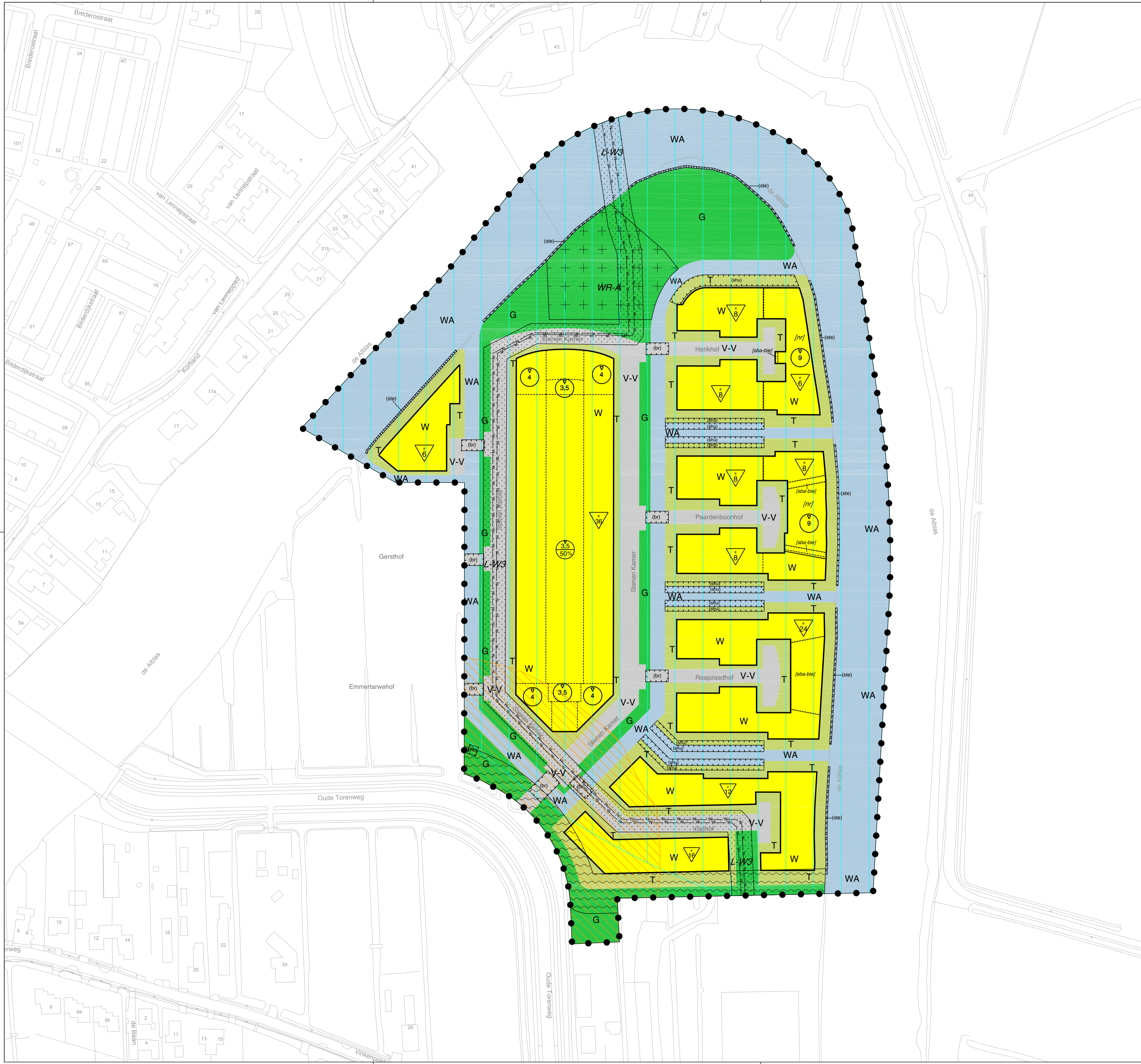
Overgangsregels gebruik

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Waterhoven Oost.



LEGENDA

PLANGEBIED

- BESTEMMINGEN**
- G Groen
 - T Tuin
 - V-V Verkeer-Verblijfsgebied
 - WA Water
 - W Wonen

- DUBBELBESTEMMINGEN**
- L-W3 Leiding - Water 3
 - WR-A Waarde - Archeologie
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering

- AANDUIDINGEN**
- GBIEDSAANDUIDINGEN**
- vrijwaringszone - molenbiotoop
 - geluidzone - weg

- FUNCTIEAANDUIDINGEN**
- (br) brug
 - (nb) nutsbedrijf
 - (shu) schiphuis
 - (ste) steiger

BOUWLAK

- bouwvlak

- BOUWAANDUIDINGEN**
- [sba-bie] specifieke bouwaanduiding - bouwen in erfscheiding
 - [nr] nokrichting

- MAATVOERINGSAANDUIDINGEN**
- 50% maximum bebouwingspercentage (%)
 - 9 maximale bouwhoogte (m)
 - 8 minimum aantal parkeerplaatsen

FIGUREN

- hartlijn leiding - water

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing en topografische gegevens

Titel		Bestemmingsplan Waterhoven - Oost			D N I S S I M	
Gemeente		Alblasserdam				
Planstatus	03 Ontwerp	Gew.	09-12-2008	DRE		
Datum	12-2-2009		29-1-2009	DRE		
Kaartblad	1		12-2-2009	DRE		
Aantal bladen	1		2-6-2009	DRE		
Schaal	1 : 1000	GML	NL.IMRO.04820009-gml	26-6-2009		DRE
Getekend	André Domburg	Tek.	070514-B-01	01-09-2009		KH

Kruidentuin 5
Postbus 37
2990 AA Barendrecht
Telefoon 0180-613144
Telefax 0180-629661
E-mail info@wissing.nl

Van deze tekening mag niet gemeten worden.

