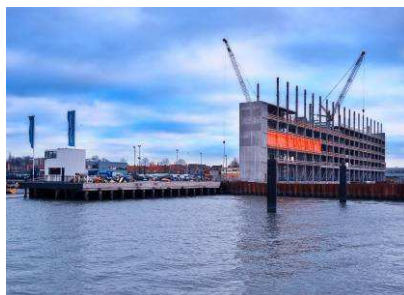


# Bestemmingsplan Haven Zuid, eerste herziening

Gemeente Alblaserdam





# Bestemmingsplan

## Haven Zuid, eerste herziening

Gemeente Alblasserdam

**Toelichting**

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1 000

**Datum:**

maart 2014

**Vastgesteld:**

4 maart 2014

**Projectgegevens:**

TOE02-0251306-01A

REG02-0251306-01A

TEK02-0251306-01A

SVB01-0251306-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0482.bphz01havenz064-vg01

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

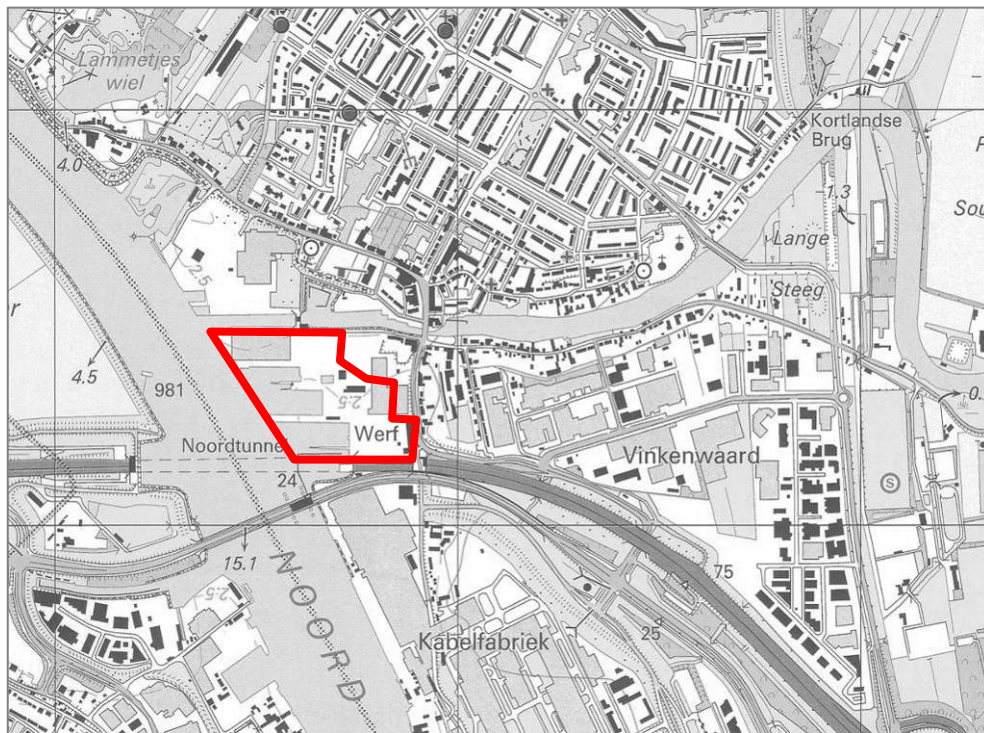
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                             |           |
|----------|-----------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>            | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel          | 1         |
| 1.2      | Het plangebied              | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan    | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                  | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>     | <b>3</b>  |
| 2.1      | Het plan                    | 3         |
| 2.2      | Verantwoording              | 5         |
| <b>3</b> | <b>Juridische planopzet</b> | <b>9</b>  |
| 3.1      | Plansystematiek             | 9         |
| 3.2      | Bestemmingen                | 9         |
| <b>4</b> | <b>Haalbaarheid</b>         | <b>11</b> |
| 4.1      | Financieel                  | 11        |
| 4.2      | Maatschappelijk             | 11        |



Globale begrenzing plangebied 'Haven Zuid, eerste herziening'

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De afgelopen jaren is er veel veranderd op het haventerrein van Alblasterdam. Jachtbouwer Oceanco is op het terrein Haven Zuid hard bezig haar bedrijf uit te bouwen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een tweede jachtbouwloods en een spuitloods langs de Ruigenhil. Deze ontwikkelingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' dat op 12 november 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is opgesteld om de herstructurering van het natte bedrijventerrein Haven Zuid, ten zuiden van het centrumgebied van Alblasterdam, mogelijk te maken. Onderdeel van de beoogde herstructurering was de realisering van een aanlegsteiger ten behoeve van de Fast Ferry/Waterbus en ten behoeve van toeristische veerdiensten op de kop van het havengebied, in de rivier de Noord. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid' maakte de realisering van deze aanlegplaats mogelijk.

Naar aanleiding van bezwaren van Rijkswaterstaat hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 30 juni 2009 goedkeuring onthouden aan de realisering van een aanlegsteiger in de Noord. De locatie is niet langer in beeld voor de realisering van een aanlegsteiger met bijbehorende voorzieningen. Aanpassing van de bestemmingen naar een bedrijfsbestemming is dan ook gewenst. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' is opgesteld om de locatie op de kop van Haven Zuid van een passende bestemming te voorzien.

Met deze herziening wordt ook voorzien in een aantal extra bouw mogelijkheden op het terrein voor mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Het gaat met name om de uitbreiding van een bouwvlak aan de zuidzijde van het bouwvlak van de jachtbouwloods. Dit ten behoeve van werkplaatsen over meerdere verdiepingen. De maximale bouwhoogte is 18 meter. Daarnaast worden er nieuwe opstelplaatsen aangewezen voor (gestapelde) containers. De maximale bouwhoogte van de jachtbouwloods blijft hetzelfde (30 meter). Deze aanpassingen hebben geen invloed op de zichtlijnen op de brug vanuit het centrum.

Voorliggend herzieningsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' biedt een actuele juridisch-planologische basis voor de genoemde wijzigingen.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een groot gedeelte van de gronden die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid', namelijk de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en een deel van de verkeersbestemming ten noorden van de bestemming 'Bedrijf'. Het transferium maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De grenzen van het plangebied worden grotendeels gevormd door de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Bedrijf' en deels door de grenzen van de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 12 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 30 juni 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven. Hierbij wordt aandacht besteed aan de bestemmingsplanregeling die in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is opgenomen en de wijze waarop deze regeling wordt herzien. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de verantwoording van het plan op het gebied van beleid en milieuaspecten. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de juridische regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de procedures.



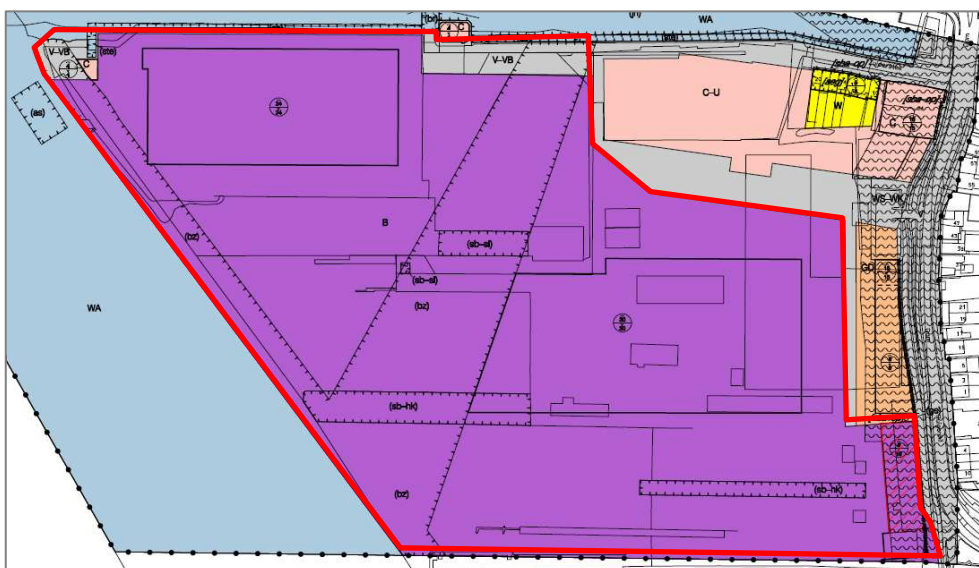
## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Het plan

#### 2.1.1 Bestemmingsplan 'Haven Zuid'

Ten behoeve van de scheepswerf is in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' een bedrijfsbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is naast een scheepswerf bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Ter plaatse van de bestaande bebouwing en ter plaatse van een nieuwe loods zijn bouwvlakken opgenomen waar binnen de bebouwing is toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Haven-Zuid' is op het noordwest punt ten behoeve van de realisering van een opstappunt voor het openbaar vervoersysteem over het water (Fast Ferry/Waterbus en toeristische veerdiensten) een aanlegsteiger met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Op 30 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Er is, naar aanleiding van de bezwaren van Rijkswaterstaat, onder meer goedkeuring onthouden aan de aanduiding 'aanlegsteiger (as)' op de plankaart. Op 13 juli 2009 is het goedkeuringsbesluit gerectificeerd en is aangegeven dat slechts goedkeuring is onthouden aan de aanduiding 'aanlegsteiger (as)' voor zover gelegen in de rivier de Noord.



Uitsnede bestemmingsplan 'Haven Zuid' met begrenzing plangebied eerste herziening (rode lijn)

Langs het water en door het midden van het plangebied zijn bebouwingsvrije zones opgenomen ten behoeve van transport van gevaarlijke stoffen over de Noord en ten behoeve van een zichtlijn vanaf het Raadhuisplein op de brug over de Noord. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' aanduidingen opgenomen voor hijskranen en scheepsliften.

Ten noorden van de scheepswerf is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-voorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

### **2.1.2 Reden van de herziening**

Rijkswaterstaat Zuid-Holland heeft op 22 juli 2008 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Haven Zuid'. In deze zienswijze is aangegeven dat Rijkswaterstaat niet akkoord kan gaan met de realisering van een aanlegsteiger in de Noord. Op 30 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, in overeenstemming met de reactie van Rijkswaterstaat, gedeeltelijk goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt ook wel 'Westpunt' genoemd. Er is onder meer goedkeuring onthouden aan de aanduiding 'aanlegsteiger (as)' op de plankaart. Doordat de locatie in noordwesten van het plangebied in de Noord, niet langer in beeld is voor de realisering van een aanlegsteiger, worden ook de gronden waarop de bijbehorende voorzieningen (openbare ruimte en wachtruimte/horecagelegenheid) waren beoogd, niet meer ingericht ten behoeve van de aanlegsteiger. De bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Centrum' komen daarmee te vervallen en worden na overleg met de eigenaar van de gronden gewijzigd in de naastgelegen bedrijfsbestemming.

Naast deze wijziging worden de volgende ontwikkelingen meegenomen in voorliggende herziening.

#### **Nieuwe bouwwerken**

De eigenaar van de scheepswerf heeft aangegeven ook op andere delen van het terrein bouwwerken te willen toevoegen die niet passen binnen het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Dit vanwege nieuwe inzichten naar aanleiding van het ontwerp van een nieuwe tweede scheepsloods. Het gaat om het vergroten van de tweede loods in zuidelijke richting (richting brugtracé) ten behoeve van werkplaatsen over meerdere verdiepingen. Daarnaast moeten de bestaande bouwwerken, zoals een rokersabri en het trafogebouw worden vastgelegd. Deze bouwwerken zijn al vergund of ze zijn omgevingsvergunningvrij.

#### **Containers**

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het mogen handhaven van de gestapelde containers buiten de door Rijkswaterstaat opgelegde bebouwingsvrije zone (20-zone vanuit de waterlijn) en voor het verplaatsen van de op basis van de milieuvergunning verplichte losstaande containers nabij de gestapelde containers 10 meter vanaf de waterlijn. Ook het inpakken van gestapelde containers is in de omgevingsvergunning meegenomen.

### **2.1.3 Herziening van het bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te herzien en bovengenoemde wijzigingen juridisch planologisch mogelijk te maken.

Om de vergroting van de tweede loods in zuidelijke richting (richting brugtracé) ten behoeve van en werkplaatsen mogelijk te maken, is het bouwvlak in zuidelijke richting vergroot. Het bouwvlak wordt met ongeveer 1.200 m<sup>2</sup> vergroot. De maximale bouwhoogte is 18 meter. De maximale bouwhoogte van de jachtbouwloods blijft hetzelfde (30 meter). Deze aanpassingen hebben geen invloed op de zichtlijnen op de brug vanuit het centrum.

Om de opstelplaatsen van containers mogelijk te maken zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – containers' met een maximale goot- en bouwhoogte. Ook voor de bestaande bouwwerken, zoals een rokersabri, portierslodge en een trafogebouw zijn bouwvlakken opgenomen. De maximale bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen.

De noordwest hoek van het plangebied maakt in de huidige situatie deel uit van de scheepswerf die het grootste gedeelte van Haven Zuid beslaat en is in gebruik als bedrijfsterrein. Nu herontwikkeling van deze gronden niet langer aan de orde is, is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen die recht doet aan het huidige gebruik. Het realiseren van bedrijfsgebouwen op deze locatie wordt niet toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt wel een opstelplaats van containers op deze locatie mogelijk.

## **2.2 Verantwoording**

### **2.2.1 Beleid**

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Haven Zuid', waarbij voor een klein gedeelte van de gronden van de scheepswerf het bestaande gebruik (scheepswerf/bedrijfsterrein) positief wordt bestemd, een aantal beperkte bouwwerken en een beperkte uitbreiding van de tweede loods mogelijk wordt gemaakt. Aangezien het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' slechts voorziet in het (opnieuw) positief bestemmen van het bestaand gebruik in het plangebied en beperkte uitbreidingen mogelijk maakt, is een gedetailleerde toetsing aan het vigerende beleid niet relevant.

De voortzetting van het gebruik van de gronden als scheepswerf past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Alblasserdam 2040 en het Structuurplan Haven Zuid.

Met ingang van 20 juni 2013 heeft het ontwerp van de Structuurvisie Alblasserdam 2040 ter inzage gelegen. De Structuurvisie is een ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van Alblasserdam; het accent ligt daarbij op het profiel, de ambitie en ontwikkelingstrategie. Het uitbouwen van de transferiumfunctie, waar Haven Zuid onderdeel van uitmaakt, is genoemd als speerpunt in de ruimtelijke thema's waar de gemeente op de korte termijn mee aan de slag wil gaan. In het Structuurplan Haven Zuid (2005) is nadrukkelijk aangegeven dat scheepsbouwactiviteiten ook in de toekomst deel blijven uitmaken van Haven Zuid. De voorgenomen wijzigingen zijn ondergeschikt aan het gebruik als scheepswerf.

### **2.2.2 Milieuaspecten**

Zoals hierboven aangegeven, wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan het bestaande gebruik van de gronden in het plangebied positief bestemd worden en beperkte uitbreidingen mogelijk gemaakt. Er is in het kader van bestemmingsplan 'Haven Zuid' afdoende onderzoek gedaan naar de impact op de omgeving. Dit bestemmingsplan sluit hier op aan, met uitzondering van de uitbreiding van het bouwvlak voor werkplaatsen.

### **2.2.3 Bodem**

De uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de werkplaatsen leidt niet tot een wijziging in functie. Een nader onderzoek naar bodem is dan ook niet aan de orde.

### **2.2.4 Geluid**

Voorliggende herziening voorziet in een uitbreiding van het bouwvlak van de tweede loods. Een vergroting van het bouwoppervlak binnen een bestaande bedrijfsbestemming, waarbij de toelaatbare milieucategorie niet wijzigt, geeft op bestemmingsplanniveau geen aanleiding tot herverdeling van geluidruimte zoals vastgelegd in het zonebeheerplan aan de Noord, vastgesteld door B&W op 2 februari 2010. De te vestigen bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen de geluidruimte die aan het perceel is toebedeeld. Wanneer de geluidruimte niet voldoende is voor te vestigen bedrijfsactiviteiten blijkt dat in het kader van de procedure voor omgevingsvergunning. Op dat moment kan een herverdeling van geluidruimte aan de orde komen.

Er is geen sprake van herverdeling of vergroting van de geluidruimte door vergroting van het bouwvlak.

### **2.2.5 Luchtkwaliteit**

De uitbreiding van het bouwvlak is zodanig beperkt dat dit niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet aan de orde.

### **2.2.6 Externe veiligheid**

Over de Noord vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is inzichtelijk gemaakt welke beperkingen het transport van gevaarlijke stoffen oplegt aan het plangebied Haven Zuid.

Conform het Toetsingskader ruimtelijke ontwikkeling langs hoofdvaarwegen (Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland, augustus 2004) is in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' een bebouwingsvrije zone van 20 meter vanaf de gemiddelde waterlijn aangehouden. Deze bebouwingsvrije zone is overgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening', zodat naadloos wordt aangesloten op de regeling van het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

Daarnaast heeft Rijkswaterstaat goedkeuring verleend voor het plaatsen van losse magazijn containers in de zone tot 10 meter vanuit de gemiddelde waterlijn.

### **2.2.7 Water**

De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot een aanpassing in de waterhuishouding. Een nader onderzoek naar water is niet aan de orde. In het kader van het vooroverleg hebben het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat goedkeuring gegeven aan voorliggende herziening.

### **2.2.8 Flora en fauna**

Op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep, zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet te verwachten. In het algemeen dient bij de uitvoering van bouwprojecten rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels op of nabij de locatie.

### **2.2.9 Archeologie en cultuurhistorie**

De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2012 de nota 'Van donk tot dam' vastgesteld. Op kaartbeeld 2 behorende bij de nota is te aangegeven dat de archeologische verwachting in het plangebied met betrekking tot vondsten uit de IJzertijd – Romeinse tijd middelhoog zijn en de archeologische verwachting met betrekking tot vondsten uit de Vroege Middeleeuwen hoog zijn. Het gebied ten noordoosten van het plangebied maakt onderdeel uit van de oude dorpskern van Alblasserdam met bewoning vanaf de Middeleeuwen.

Daarnaast maakt het plangebied uit van gebied dat is aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Bij bescherming van een dorpsgezicht gaat het om het beschermen van de historische structuren. Dat betekent dat nieuwe gebouwen kunnen worden toegevoegd in een beschermd dorpsgezicht. Ook kan het gebruik van een gebouw veranderen, mits dit past in het historisch gegroeide karakter. Voor het slopen van gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht is een sloopvergunning vereist. Voordat de vergunning voor slopen wordt verleend, wordt de monumentencommissie om advies gevraagd.

Ten zuiden van het plangebied is een Rijksmonument aanwezig dat, afgezien van het feit dat het object niet binnen de grenzen van het plangebied ligt, een belangrijk object vormt waarmee rekening wordt gehouden met de toekomstige invulling van het plangebied.

Het gaat hierbij om de uit geklonken staal bestaande verkeersbrug over de rivier de Noord. De in 1939 voor verkeer geopende brug, maakte deel uit van de Rijksweg Rotterdam-Nijmegen (de huidige A15) en verving een pontveer. De brug is nagenoeg in de oorspronkelijk staat gebleven. Door de wijziging van het tracé van de A15, waardoor het verkeer door een tunnel en onder de rivier doorgaat, is de brug enkel in gebruik voor het lokale verkeer.

Vanaf het plein van het gemeentehuis is, over het plangebied, zicht op de boogbrug. Er is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen die ervoor zorgt dat deze zichtlijn gehandhaafd blijft.



## 3 Juridische planopzet

### 3.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' is opgesteld om de bestemming van de gronden op de kop van Haven Zuid te herzien. Het bestaand gebruik van de gronden in de noordwest hoek en het mogelijk maken van een aantal bouwwerken en een uitbreiding van de loods is door middel van voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting zijn de planbeschrijving en de verantwoording van het plan opgenomen. Voor wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de juridische regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is de terminologie van de regels aangepast aan de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Tenslotte voldoet het bestemmingsplan aan de landelijke standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

### 3.2 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen.

#### **Bedrijf**

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor een scheepswerf. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het laden en lossen van goederen en zijn aan een scheepswerf ondergeschikte en gerelateerde detailhandel en bedrijvigheid toegestaan. De bedrijvigheid mag maximaal milieucategorie 2 hebben. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 toegestaan worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - containers' en 'specifieke vorm van bedrijf - scheepslift' zijn tevens respectievelijk containers en een scheepslift toegestaan.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen. Via een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van deze regel om overige bouwwerken in deze zone toe te staan.

### **Verkeer-Verblijfsgebied**

De op de verbeelding voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn maximum hoogtes opgenomen in de voorschriften.



## 4 Haalbaarheid

### 4.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet wanneer het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst.

In het kader van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' en de ontwikkelingen die daarin mogelijk worden gemaakt is met Oceanco een raamovereenkomst afgesloten. Er wordt een nieuwe anterieure overeenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' mogelijk worden gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

### 4.2 Maatschappelijk

#### 4.2.1 Inloopavond

Op 12 september 2013 is door jachtbouwer Oceanco en de gemeente een inloopavond voor omwonenden over de ontwikkelingen op het terrein van Oceanco georganiseerd. De avond is goed bezocht (circa 100 aanwezigen). Oceanco heeft inzicht gegeven in bouwproces. De meeste vragen gingen over de handhaving van de zichtlijnen zoals deze in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' zijn vastgelegd. In voorliggende herziening is de bescherming van de zichtlijnen gehandhaafd.

#### 4.2.2 Vooroverleg

Daarnaast is het plan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Er zijn reacties binnen gekomen van de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht, Rijkswaterstaat, Waterschap Rivierenland en de provincie.

De beide gemeenten informeren naar de invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de geluidsruimte aan de Noord. Hiertoe is navraag gedaan bij de Omgevingsdienst en dit blijkt niet het geval. De mogelijkheden die de bestemming 'Bedrijf' biedt zijn al meegenomen in de vorige berekeningen zodat hier niets veranderd. Op de Westpunt wordt alleen de bouw van containers mogelijk gemaakt zodat ook daar ondanks de bestemmingswijziging geen probleem zal ontstaan.

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat de afspraken die in het verleden zijn gemaakt over de westpunt in verband met het behoud van zichtlijnen terugkomen in dit bestemmingsplan en dat zij geen aanleiding hebben om opmerkingen te maken. Ook het waterschap en de provincie hebben geen bezwaren tegen voorliggend bestemmingsplan.

De provincie heeft verder aangegeven dat voor ondergeschikte detailhandel, met de inwerkingtreding van de Actualisatie 2012 van de Verordening Ruimte, een bovengrens van 200 m<sup>2</sup> geldt (artikel 9 lid 2 onder e). Deze bovengrens is opgenomen in de gebruiksregels van artikel 3.

#### **4.2.3 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 november 2013 tot en met 26 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' is op 4 maart 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

# Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>           | <b>3</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                            | 3         |
| Artikel 2 Wijze van meten                      | 5         |
| <br>   |           |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>           | <b>7</b>  |
| Artikel 3 Bedrijf                              | 7         |
| Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied            | 10        |
| Artikel 5 Waterstaat - Waterkering             | 11        |
| <br>   |           |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>             | <b>13</b> |
| Artikel 6 Anti-dubbelregel                     | 13        |
| Artikel 7 Algemene afwijkingsregels            | 13        |
| Artikel 8 Overige regels                       | 14        |
| <br>   |           |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels</b>    | <b>15</b> |
| Artikel 9 Overgangsrecht                       | 15        |
| Artikel 10 Slotregel                           | 16        |
| <br>   |           |
| <b>Bijlage:</b> Staat van bedrijfsactiviteiten |           |



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0482.bphz01havenz064-vg01 van de gemeente Alblasserdam.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**bebouwing:**

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

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een *gebouw* dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de *begane grond*, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**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.

**gebouw:**

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

**peil:**

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang + 25 cm;
- b voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang + 25 cm.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Algemeen

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

**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;

**het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

**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 voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

**de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

**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;

**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;

**de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**de oppervlakte:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**peil:**

a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, vermeerderd met 0,2 m;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: het 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 0,20 m.

## **2.2 Ondergronds bouwen**

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

## **2.3 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

## **2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een scheepswerf, inrichting in de zin van artikel 2.4 lvb;
- b laden en lossen van goederen;
- c aan een scheepswerf ondergeschikte en gerelateerde detailhandel en bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2, zoals aangegeven in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten);
- d een scheepslift uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-scheepslift';
- e nutsvoorzieningen;
- f opslag en uitstalling;
- g wegen, paden en hellingbanen;
- h parkeervoorzieningen;
- i voorzieningen ter geleiding en regeling van het vaarverkeer;
- j tuinen, erven en verhardingen;
- k groenvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bebouwingsvrije zone' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

#### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat luifels buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een diepte van maximaal 3 m.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

#### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' moet niet minder bedragen dan 8 m en niet meer bedragen dan 8,5 m.
- d De bouwhoogte van antennes, reclamemasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f De bouwhoogte van hijskranen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-hijskraan' mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- g De bouwhoogte van bouwwerken ter geleiding en regeling van het vaarverkeer mag niet meer bedragen dan 18 m.
- h De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### **3.2.4 Containers**

Voor het bouwen van containers gelden de volgende bepalingen:

- a Containers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - containers'.
- b Containers mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in artikel [3.2.2](#) voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone', mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

#### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' mogen geen opgaande groenvoorzieningen en beplantingen, hoger dan 0,5 m, worden aangeplant.
- b De oppervlakte van aan deze bestemming ondergeschikte en gerelateerde detailhandel mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder 3.1 sub c voor het toestaan van bedrijvigheid in milieucategorie 2, die niet voorkomt in de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, en bedrijvigheid in milieucategorie 3.1, welke naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de toegestane activiteiten in milieucategorie 2 mits de activiteiten geen onevenredige overlast veroorzaken voor de omgeving.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen**

#### **3.6.1 Sloopwerkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen gebouwen en andere bouwwerken te slopen.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden, die:
  - 1 het normale onderhoud betreffen;
  - 2 in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
  - 3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

#### **3.6.3 Toelaatbaarheid**

- a Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 wordt slechts verleend indien:
  - 1 geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;
  - 2 voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- b In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' (V-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c voorzieningen voor laden en lossen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

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

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone', mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

## **Artikel 5 Waterstaat - Waterkering**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder gemalen;
- d verhardingen;
- e groenvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen met inachtneming van de bijbehorende bebouwingsvoorschriften, mits de belangen van de instandhouding en/of bescherming van de waterkering niet worden geschaad.
- b Over de bebouwing van deze gronden als bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders advies in bij de dijkbeheerder, i.c. het Waterschap Rivierenland.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd worden gebouwd ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen met inachtneming van de bijbehorende bebouwingsvoorschriften, mits de belangen van de instandhouding en/of bescherming van de waterkering niet worden geschaad.
- b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.
- c Over bebouwing van deze gronden als bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders advies in bij de dijkbeheerder, i.c. het Waterschap Rivierenland.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 8,5 m;
  - 2 de breedte niet meer bedraagt dan 6 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 4 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup>;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- e de voorschriften ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
  - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m;
  - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m;
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
- g de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
- h de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 8 Overige regels**

### **8.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen gebouwen.



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

## Artikel 9 Overgangsrecht

### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld sub a, 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.
- c Indien het gebruik, bedoeld sub a, 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.
- d Het bepaalde sub a 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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

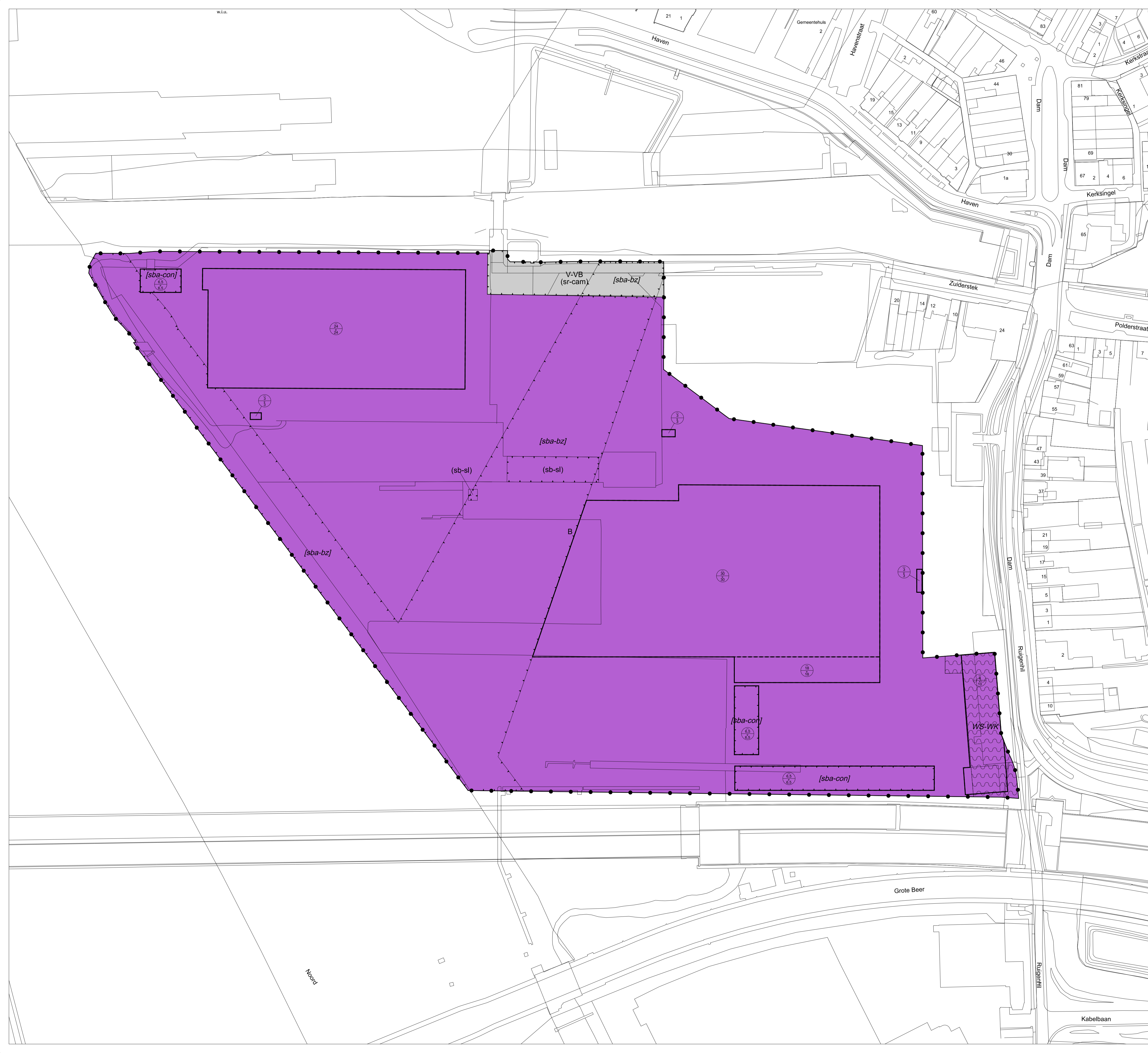
Regels van het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' van de gemeente Alblasterdam.

| SBI           | VOLGNR | OMSCHRIJVING  | RISICO | CATEGORIE |
|---------------|--------|---|--------|-----------|
| 01            | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW  |        |           |
| 014           |        | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:   |        |           |
| 014           | 3      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>                |        | 2         |
| 014           | 4      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. >= 500 m <sup>2</sup>               |        | 3.1       |
| 15            | -      | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN   |        |           |
| 151           | 0      | Slachterijen en overige vleesverwerking:  |        |           |
| 151           | 4      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                   |        | 3.1       |
| 151           | 5      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 1.000 m <sup>2</sup>                 |        | 3.1       |
| 151           | 7      | - loonslachterijen  |        | 3.1       |
| 151           | 8      | - vervaardiging van snacks / kant-en-klaar-maaltijden, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>    |        | 3.1       |
| 152           | 0      | Visverwerkingsbedrijven:  |        |           |
| 152           | 4      | - verwerken anderszins, p.o. < 300 m <sup>2</sup>                                     |        | 3.1       |
| 1531          | 0      | Aardappelprodukten fabrieken:   |        |           |
| 1531          | 2      | - vervaardiging van snacks, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                               | R      | 3.1       |
| 1552          | 0      | Consumptie-ijsfabrieken:  |        |           |
| 1552          | 1      | - p.o. < 200 m <sup>2</sup>   |        | 2         |
| 1581          | 0      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:   |        |           |
| 1581          | 1      | - v.c. < 2500 kg meel/week  |        | 2         |
| 1584          | 0      | Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                     |        |           |
| 1584          | 2      | - vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                             |        | 2         |
| 1584          | 5      | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                |        | 2         |
| 1585          |        | Deegwarenfabrieken  |        | 3.1       |
| 1592          | 0      | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:  |        |           |
| 1593 t/m 1595 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.  |        | 2         |
| 17            | -      | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL   |        |           |
| 172           | 0      | Weven van textiel:  |        |           |
| 173           |        | Textielveredelingsbedrijven   |        | 3.1       |
| 174, 175      |        | Vervaardiging van textielwaren  |        | 3.1       |
| 176, 177      |        | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                           |        | 3.1       |
| 18            | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                                |        |           |
| 181           |        | Vervaardiging kleding van leer  |        | 3.1       |
| 182           |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                             |        | 2         |
| 183           |        | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont                     |        | 3.1       |
| 19            | -      | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)                                  |        |           |
| 192           |        | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)                                      |        | 3.1       |
| 193           |        | Schoenenfabrieken   |        | 3.1       |
| 20            | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                    |        |           |
| 2010.2        | 0      | Houtconserveringsbedrijven:   |        |           |
| 2010.2        | 2      | - met zoutoplossingen   |        | 3.1       |
| 203, 204, 205 | 1      | Timmerwerkfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o.<200 m <sup>2</sup> |        | 3.1       |
| 205           |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken  |        | 2         |
| 21            | -      | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN                            |        |           |
| 2112          | 0      | Papier- en kartonfabrieken:   |        |           |
| 2112          | 1      | - p.c. < 3 t/u  | R      | 3.1       |
| 22            | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                          |        |           |
| 2222.6        |        | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties   |        | 2         |
| 2223          | A      | Grafische afwerking   |        | 1         |
| 2223          | B      | Binderijen  |        | 2         |
| 2224          |        | Grafische reproductie en zetten   |        | 2         |
| 2225          |        | Overige grafische activiteiten  |        | 2         |
| 223           |        | Reproductiebedrijven opgenomen media  |        | 1         |
| 23            | -      | AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN                      |        |           |
| 24            | -      | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN   |        |           |
| 2442          | 0      | Farmaceutische produktenfabrieken:  |        |           |
| 2442          | 1      | - formulering en afvullen geneesmiddelen  |        | 3.1       |
| 2442          | 2      | - verbandmiddelenfabrieken  |        | 2         |
| 2462          | 0      | Lijm- en plakmiddelenfabrieken:   |        |           |
| 2466          | A      | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken   | R      | 3.1       |
| 25            | -      | VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF                                   |        |           |
| 2512          | 0      | Loopvlakvernieuwingsbedrijven:  |        |           |
| 2512          | 1      | - vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>  |        | 3.1       |
| 252           | 0      | Kunststofverwerkende bedrijven:   |        |           |
| 252           | 2      | - prod. verpakkingsmateriaal / assemblage van kunststofbouwmaterialen                 |        | 3.1       |

| SBI         | VOLGNR | OMSCHRIJVING   | RISICO | CATEGORIE |
|-------------|--------|--|--------|-----------|
| 26          | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN       |        |           |
| 261         | 0      | Glasfabrieken:   |        |           |
| 2615        |        | Glasbewerkingsbedrijven  |        | 3.1       |
| 262, 263    | 0      | Aardewerkfabrieken:  |        |           |
| 262, 263    | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                              |        | 2         |
| 267         | 0      | Natuursteenbewerkingsbedrijven:  |        |           |
| 267         | 1      | - zonder breken, zeven en drogen, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>            |        | 3.1       |
| 2681        |        | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                      |        | 3.1       |
| 28          | -      | VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)          |        |           |
| 281         | 0      | Constructiewerkplaatsen:   |        |           |
| 281         | 1a     | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                             |        | 3.1       |
| 284         | B0     | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.:                        |        |           |
| 284         | B1     | - p.o. < 200 m <sup>2</sup>  |        | 3.1       |
| 2852        | 0      | Overige metaalbewerkende industrie:                                      |        |           |
| 2852        | 2      | - in open lucht / inpandig p.o. >= 200 m <sup>2</sup>                    |        | 3.1       |
| 287         | A0     | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:                              |        |           |
| 287         | B      | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup> |        | 3.1       |
| 30          | -      | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                           |        |           |
| 30          | A      | Kantoomachines- en computerfabrieken                                     |        | 2         |
| 31          | -      | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.        |        |           |
| 316         |        | Elektrotechnische industrie n.e.g.                                       |        | 2         |
| 32          | -      | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.       |        |           |
| 321 t/m 323 |        | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.              |        | 3.1       |
| 3210        |        | Fabrieken voor gedrukte bedrading  |        | 3.1       |
| 33          | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN         |        |           |
| 33          | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.       |        | 2         |
| 35          | -      | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)        |        |           |
| 351         | 0      | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:                                      |        |           |
| 351         | 1      | - houten schepen   |        | 3.1       |
| 36          | -      | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                     |        |           |
| 361         | 2      | Meubelstofferderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>                           |        | 1         |
| 362         |        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                      |        | 2         |
| 363         |        | Muziekinstrumentenfabrieken  |        | 2         |
| 364         |        | Sportartikelenfabrieken  |        | 3.1       |
| 365         |        | Speelgoedartikelenfabrieken  |        | 3.1       |
| 3361.1      |        | Sociale werkvoorziening  |        | 2         |
| 3661.2      |        | Vervaardiging van overige goederen n.e.g.                                |        | 3.1       |
| 40          | -      | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER           |        |           |
| 40          | C0     | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:           |        |           |
| 40          | C1     | - < 10 MVA   |        | 2         |
| 40          | C2     | - 10 - 100 MVA   |        | 3.1       |
| 40          | D0     | Gasdistributiebedrijven:   |        |           |
| 40          | D3     | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A                |        | 1         |
| 40          | D4     | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C         |        | 2         |
| 40          | D5     | - gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D                               | R      | 3.1       |
| 40          | E0     | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                             |        |           |
| 40          | E2     | - blokverwarming   |        | 2         |
| 41          | -      | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER   |        |           |
| 41          | A0     | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:                                     |        |           |
| 41          | A2     | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling                      |        | 3.1       |
| 41          | B0     | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                              |        |           |
| 41          | B1     | - < 1 MW   |        | 2         |
| 45          | -      | BOUWNIJVERHEID   |        |           |
| 45          | 0      | Bouwbedrijven algemeen:  |        |           |
| 45          | 1      | - b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>  |        | 3.1       |
| 45          | 0      | Aannemersbedrijven met werkplaats:                                       |        |           |
| 45          | 1      | - b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>  |        | 2         |
| 45          | 2      | - b.o. >= 1.000 m <sup>2</sup>   |        | 3.1       |
| 51          | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING  |        |           |
| 511         |        | Handelsbemiddeling (kantoren)  |        | 1         |
| 5121        | 0      | Grth in akkerbouwproducten en veevoeders:                                |        |           |
| 5121        | 1      | - op- of overslag met een verwerkingscapaciteit van < 500 t/u            | R      | 3.1       |
| 5122        |        | Grth in bloemen en planten   |        | 2         |
| 5124        |        | Grth in huiden, vellen en leder  |        | 3.1       |
| 5125, 5131  |        | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen            | R      | 3.1       |
| 5132, 5133  |        | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën           | R      | 3.1       |

| SBI        | VOLGNR | OMSCHRIJVING  | RISICO | CATEGORIE |
|------------|--------|---|--------|-----------|
| 5134       |        | Grth in dranken   |        | 2         |
| 5135       |        | Grth in tabaksprodukten   |        | 2         |
| 5136       |        | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                           |        | 2         |
| 5137       |        | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                         |        | 2         |
| 5138, 5139 |        | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                        |        | 2         |
| 514        |        | Grth in overige consumentenartikelen                              |        | 2         |
| 5148.7     | 0      | Grth in vuurwerk en munitie:                                      |        |           |
| 5148.7     | 1      | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                   | V      | 2         |
| 5148.7     | 2      | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton              | V      | 3.1       |
| 5148.7     | 5      | - munitie   |        | 2         |
| 5151.1     | 0      | Grth in vaste brandstoffen:                                       |        |           |
| 5151.1     | 1      | - klein, lokaal verzorgingsgebied                                 |        | 3.1       |
| 5153       | 0      | Grth in hout en bouwmaterialen                                    |        |           |
| 5153       | 1      | - b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                                     |        | 2         |
| 5153       | 2      | - b.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>                                    |        | 3.1       |
| 5153.4     | 3      | - grth. in zand en grind, b.o. < 200 m <sup>2</sup>               |        | 2         |
| 5154       | 0      | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur            |        | 3.1       |
| 5154       | 1      | - b.o.< 2.000 m <sup>2</sup>                                      |        | 2         |
| 5154       | 2      | - b.o.>= 2.000 m <sup>2</sup>                                     |        | 3.1       |
| 5155.2     |        | Grth in kunstmeststoffen  | R      | 2         |
| 5156       |        | Grth in overige intermediaire goederen                            |        | 2         |
| 5162       | 0      | Grth in machines en apparaten:                                    |        |           |
| 5162       | 2      | - overige machines  |        | 3.1       |
| 517        |        | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.   |        | 2         |
| 52         | -      | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                    |        |           |
| 5261       |        | Postorderbedrijven  |        | 3.1       |
| 527        |        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)     |        | 1         |
| 55         | -      | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                       |        |           |
| 5552       |        | Cateringbedrijven   |        | 2         |
| 60         | -      | VERVOER OVER LAND   |        |           |
| 6022       |        | Taxibedrijven   |        | 2         |
| 6024       | 0      | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):           |        |           |
| 6024       | 1      | - b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>                                     |        | 3.1       |
| 603        |        | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen                     |        | 2         |
| 63         | -      | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                |        |           |
| 6311.2     | 0      | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:              |        |           |
| 6312       |        | Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen                             |        | 3.1       |
| 6321       | 1      | Autoparkeerterreinen, parkeergarages                              |        | 2         |
| 634        |        | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                |        | 1         |
| 64         | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE  |        |           |
| 641        |        | Post- en koeriersdiensten   |        | 2         |
| 642        | A      | Telecommunicatiebedrijven   |        | 1         |
| 71         | -      | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |        |           |
| 711        |        | Personenautoverhuurbedrijven                                      |        | 2         |
| 712        |        | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)    |        | 3.1       |
| 713        |        | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                      |        | 3.1       |
| 714        |        | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    |        | 2         |
| 72         | -      | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                         |        |           |
| 72         | A      | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.           |        | 1         |
| 72         | B      | Switchhouses  |        | 2         |
| 73         | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |        |           |
| 731        |        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                |        | 2         |
| 732        |        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                |        | 1         |
| 74         | -      | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                 |        |           |
| 747        |        | Reinigingsbedrijven voor gebouwen                                 |        | 3.1       |
| 7481.3     |        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   |        | 2         |
| 75         | -      | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN        |        |           |
| 7525       |        | Brandweerkazernes   |        | 3.1       |
| 90         | -      | MILIEUDIENSTVERLENING   |        |           |
| 9001       | B      | Rioolgemalen  |        | 2         |
| 9002.1     | A      | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.                       |        | 3.1       |
| 9002.1     | B      | Gemeentewerven (afval-inzameldspots)                              | R      | 3.1       |
| 9002.2     | A0     | Afvalverwerkingsbedrijven:  |        |           |
| 9002.2     | A4     | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)                  |        | 3.1       |
| 9002.2     | A7     | - verwerking fotochemisch en galvano-afval                        | R      | 2         |

| <b>SBI</b> | <b>VOLGNR</b> | <b>OMSCHRIJVING</b>                | <b>RISICO</b> | <b>CATEGORIE</b> |
|------------|---------------|------------------------------------|---------------|------------------|
| 93         | -             | OVERIGE DIENSTVERLENING            |               |                  |
| 9301.1     | A             | Wasserijen en strijkinrichtingen   |               | 3.1              |
| 9301.1     | B             | Tapijtreinigingsbedrijven          |               | 3.1              |
| 9301.2     |               | Chemische wasserijen en ververijen | R             | 2                |
| 9301.3     | A             | Wasverzendinrichtingen             |               | 2                |
| 9301.3     | B             | Wasserettes, wassalons             |               | 1                |



- Plangebied**  
 Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**  
 B Bedrijf  
 V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- Dubbelbestemming**  
 Waterstaat - Waterkering
- Functieaanduidingen**  
 specifieke vorm van bedrijf - scheepslift  
 specifieke vorm van recreatie - camperplaats
- Bouwvlak**  
 bouwvlak
- Bouwaanduidingen**  
 specifieke bouwaanduiding - bebouwingvrije zone  
 specifieke bouwaanduiding - containers
- Maatvoeringaanduiding**  
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Verklaringen**  
 Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Gemeente Alblasserdam  
 Bestemmingsplan  
 'Haven Zuid, eerste herziening'  
 Verbeelding

|                |                                |                 |                   |
|----------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| IDN:           | NLJMRO_0482.bph01havenz064-g01 | Datum:          | maart 2014        |
| Getekend door: | LM                             | Tekeningnummer: | TEK02-0251306-01A |
| Vaststelling:  | 4 maart 2014                   |                 |                   |

**CROONEN ADVISEURS**  
 ruimtelijke vormgeving & ordening

|                       |                   |                   |                         |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Hoff van Hollandaan 7 | 5243 SR Rosmalen  | Postbus 435       | 5240 AK Rosmalen        |
| T (073) 523 39 00     | F (073) 523 39 99 | E info@croonen.nl | www.croonenadviseurs.nl |
| KvK 30148217          |                   |                   |                         |

