
REGELS

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Oud Rhoonsedijk 33 met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPOudRhoonsedijk33-ONT1 van de gemeente Albrandswaard.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 beroep en praktijkruimte aan huis

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in een woning primair door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover dit beroep of bedrijf een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.4 aanbouw

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aangebouwd bijgebouw

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

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens

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;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bed-and-breakfast

en voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid;

1.12 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.13 beroepsmatige activiteit

en beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.14 bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende vergunning voor het bouwen;

gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een vergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.15 bestemmingsgrens

een percentage dat aangeeft welk deel van het bestemmingsvlak of aanduidingsvlak maximaal mag worden bebouwd;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 erfbebouwing

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd;

1.25 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.26 gebouw

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

1.27 geluidgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.29 nutsvoorzieningen

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, laadpalen, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.30 onderkomen

voor verblijf 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;

1.31 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die 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 die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.32 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen;

1.33 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.34 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;

1.35 seksinrichting

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- 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;

1.36 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken 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 hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.37 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd;

1.38 uitbouw

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

1.39 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.40 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

1.41 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 brutovloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. bij iedere woning aan de voorgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
- b. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Entree, tochtportaal en/of erker

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 binnen de bestemming voor het bouwen aan de zijgevel van een entree, tochtportaal en/of erker met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
- c. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m zal bedragen;
- d. de naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft.

3.3.2 Andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 binnen de bestemming voor het bouwen van andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. duikers;
- e. groenvoorzieningen;
- f. steigers;
- g. bruggen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen en erftoegangswegen;
- c. bed-and-breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij het bepaalde in lid 5.5 van toepassing is;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat een hoofdgebouw uit niet meer dan een bouwlaag met een kap mag bestaan;
- c. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' de nokrichting van het hoofdgebouw haaks staat op de voorste perceelsgrens;
- e. het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer mag bedragen dan één;
- f. bij iedere woning aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
 - ¹ de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m²;
 3. indien het voorgaande (f2) ertoe zou leiden dat in het geheel geen erfbouwing mag worden opgericht, mag desondanks een bijgebouw van 10 m² worden gebouwd;
 4. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de woning te geschieden;
 5. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte geldt:
 - voor vrijstaande bijgebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,00 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
 - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 1. 2,70 m voor pergola's;
 2. 2,00 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3,00 m voor andere overige bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 voor:

- a. de maximum goothoogte van bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte mag worden verhoogd tot 5 meter, mits:
 1. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 2. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)
- b. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
 2. een aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy).

5.4 Nadere eisen

5.4.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, te beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het bepaalde in lid 5.1 onder c (bed & breakfast) geldt het volgende:

- a. een bed-and-breakfast-voorziening is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing;
- c. nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate hinder ondervinden;
- d. het aantal slaapverblijven mag maximaal 7 bedragen;
- e. bij de slaapverblijven zijn geen zelfstandige kookgelegenheden toegestaan;
- f. er moet een nachtregister worden bijgehouden;
- g. het maximale oppervlakte per slaapverblijf mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- h. het nachtverblijf mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
- i. er wordt voorzien in 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5, met dien verstande dat:

- a. de bed-and-breakfast-voorziening in een ten dienste van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouw mag worden gebouwd;
- b. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
- c. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- d. de bed-and-breakfast-voorziening:
 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
 2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet aantast;
 3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;
 4. geen onevenredige nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
- e. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

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

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

6.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

6.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

6.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 7.3.1.

7.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

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

7.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 7.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

7.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

7.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

7.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 8 Waterstaat

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Primair

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 10 m.

8.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 voor het bouwen ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishoudkundige belangen dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil;

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

10.2 Parkeren

Bij het bouwen op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Hieronder wordt verstaan het aanleggen en instandhouden van twee parkeerplaatsen per woning, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren'.

10.3 Geluid

10.3.1 Industrielawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' en 'geluidzone - industrie 1' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

10.3.2 Verkeerslawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

11.2 Bijzonder gebruiksverbod

11.2.1 Opslag

Onverminderd het bepaalde in lid 11.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

11.2.2 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in lid 11.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting, sekswinkel en voor detailhandelsdoeleinden, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

11.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

11.3.1 Beroepen aan huis

Het bepaalde in lid 11.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²; geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- d. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

11.3.2 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in lid 11.2.1 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen activiteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in de regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 75 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke, met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een bouwgrens of een aanduiding te veranderen, indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven; indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 13.1;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het afwijken geldt, dat:
 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
 2. de omgevingsvergunning voor het afwijken slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'als recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
 3. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Veranderen strijdig gebruik

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

14.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

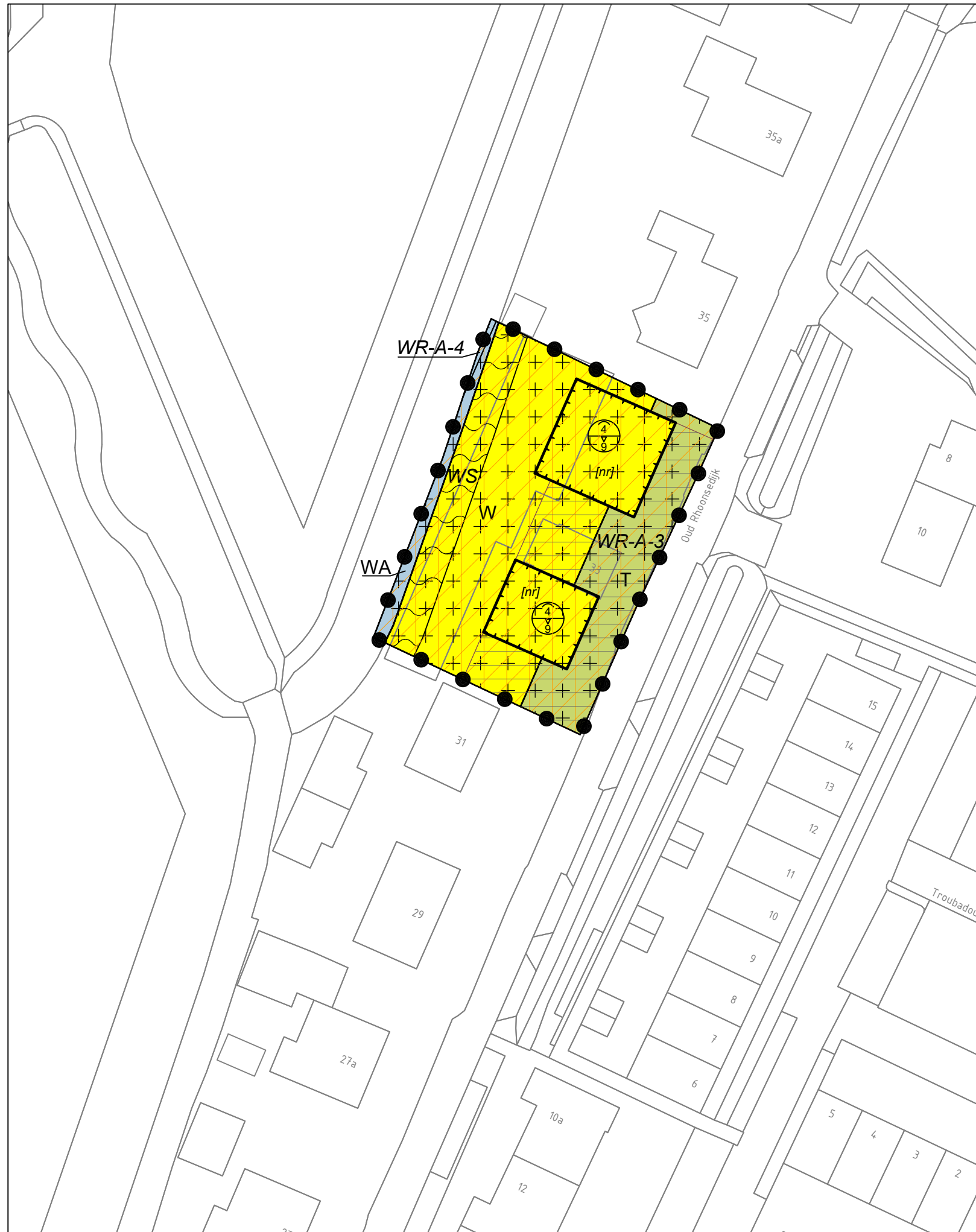
Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Oud Rhoonsedijk 33'.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS

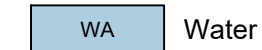
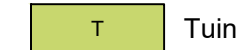




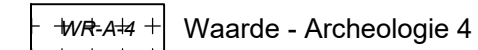
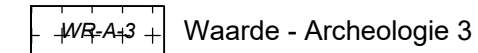
Plangebied



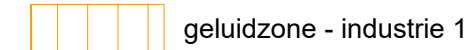
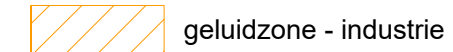
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



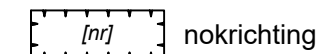
Gebiedsaanduidingen



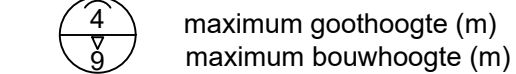
Bouwvlakken



Bouwaanduidingen



Maatvoeringen



GEMEENTE ALBRANDSWAARD Oud Rhoonsedijk 33

bestemmingsplan

PROJECT 20221309

FORMAAT A3

SCHAAL 1:500

KAART 1/1

GETEKEND -

IDN NL.IMRO.0613.BPOudRhoonsedijk33-ONT1

Vastgesteld

Ontwerp 12-06-2023

Voorontwerp -----

Concept 23-05-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



