

Bijlage II

LIJST VAN WIJZIGINGEN

ruimtelijke procedures die zijn doorlopen, teneinde te kunnen afwijken van de vigerende bestemmingsplannen (artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3, projectbesluiten). Het betreft de volgende locaties en met bijbehorende ontwikkelingen:

1. Randweg 116 - Woonzorgboerderij

Aan de Randweg 116 is een woonzorgboerderij voorzien. Het betreft een kleinschalige woon- en dagbestedingvoorziening. Op de locatie ligt een verouderde boerderij, die in gebruik was door de gemeente voor de afdeling gemeentewerken (onder andere plantsoendienst) en waar schilderles wordt gegeven en tijdelijke bewoning plaatsvindt. Voor de realisatie van de woonzorgboerderij is het pand verbouwd en vergroot. De ruimtelijke procedure hiervoor is inmiddels doorlopen. De woonzorgboerderij is als zodanig bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.

2. Polderstraat 133

Op deze locatie is het mogelijk gemaakt een agrarisch loonwerkerbedrijf te voeren en een nieuwe agrarische bedrijfswoning te bouwen. In het herstelplan zijn de wijzigingen verwerkt. Op de verbeelding is ten behoeve van het loonwerkersbedrijf een aanduiding opgenomen en in de regels is daar een regeling aan gekoppeld. Het bouwvlak voor de bedrijfswoning is voorts vergroot.

3. Polderstraat 137

De bedrijfswoning aan de Polderstraat 137 is gesloopt. Voor het bouwen van een nieuwe, grotere bedrijfswoning is een separate ruimtelijke procedure doorlopen. De nieuwe bedrijfswoning is in het onderhavige bestemmingsplan ingepast.

4. Vinkerpolderweg 30-32

Aan de Vinkerpolderweg 30-32 is een ruimtelijke procedure doorlopen voor het realiseren van een nieuwe woning. Deze nieuwe woning ligt op de noordzijde van het perceel, daar waar voorheen bijgebouwen aanwezig waren. Deze gebouwen hebben plaats gemaakt voor de nieuwe woning plus bijbehorend erf. De nieuwe woning en het bijbehorende erf zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

5. Sportveld de Alblas

De gronden ten zuiden van het Sportpark Souburgh zijn op dit moment in gebruik als recreatiegronden. Omdat het sportpark uitbreidingsplannen heeft, is medewerking verleend aan het aankopen van de betreffende gronden ten behoeve van sport. Met deze aankoop is het Sportpark in staat uit te breiden, zonder naar andere gronden binnen de gemeente te zoeken. Om de gronden voor sportdoeleinden aan te wenden, is een ruimtelijke procedure doorlopen. De gronden hebben in het voorliggende bestemmingsplan dan ook een sportbestemming gekregen.

6. Pijlstoep 26

Aan de Pijlstoep 26 is het bouwvlak verruimd ten behoeve van een ruimere woning. De bijbehorende ruimtelijke procedure is al doorlopen en doorvertaald naar dit bestemmingsplan.

7. Noord en Landzigt

Noord en Landzigt is een woningbouwproject van 20 woningen achter de Oost Kinderdijk in Alblasserdam. Het plan houdt de verbouwing van het Trosgebouw in tot een complex met acht woningen. Daarnaast zijn er zeven geschakelde dijkwoningen, vier geschakelde polderwoningen en

één vrijstaande polderwoning gepland en is rekening gehouden met te parkeren auto's. Het plan voor Noord en Landzigt is doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

8. Kortland 47

Aan de Kortland 47 is een nieuwe woning mogelijk gemaakt, passend in het bestaande lint. Een ruimtelijke procedure is hiervoor al doorlopen. De woning is nog niet bewoond. De woning is in het herstelplan opgenomen.

1.1 Aanpassingen

Alle hiervoor genoemde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en afwijkingen daarvan, zijn in beginsel één-op-één overgenomen in het Herstelplan Alblasserdam. Op de volgende onderdelen is in het Herstelplan Alblasserdam sprake van een aanpassing ten opzichte van de voorgaande regelingen.

1.1.1 Algemene aanpassingen

1. Voor gronden die voorheen gebruikt werden als plantsoen of groenvoorziening en die verkocht zijn aan particulieren ten behoeve van het woonperceel, is een tuin- of woonbestemming opgenomen. De planologische situatie is daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
2. Teneinde bestaande vergunde terrassen planologisch mogelijk te maken, is voor de locaties waar sprake is van een terrasvergunning op de verbeelding een aanduiding opgenomen. De aanduiding is begrensd op basis van de feitelijke situatie en niet op basis van de verouderde, vergunde situatie. Binnen de aanduiding is het toegestaan om de gronden voor een terras voor de aangrenzende horecafunctie te gebruiken. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Groen", "Verkeer", "Verkeer – Verblijf" en "Water" op grond waarvan het mogelijk is om onder randvoorwaarden een aanduiding voor een terras binnen de genoemde bestemming te realiseren.
3. Op 26 november 2013 heeft het college van B&W een gedeelte van het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Als gevolg van de aanwijzing gelden er binnen het beschermd dorpsgezicht strengere bouwregels. In ieder geval is het niet mogelijk om gebouwen zonder sloopvergunning te slopen. De regeling voor het beschermd dorpsgezicht is vertaald naar het bestemmingsplan. Daartoe is een aanduiding "overige zone – beschermd dorpsgezicht" op de verbeelding en in de regels opgenomen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 8.
4. Het prostitutiebeleid is vertaald in het bestemmingsplan. Daartoe is een algemeen gebruiksverbod opgenomen op grond waarvan gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden voor seksinrichtingen en prostitutie. Het gebruiksverbod geldt niet ter plaatse van de bestemming "Bedrijventerrein – 1" (het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan "Werkgebied"). Binnen het grondgebied van de gemeente moet namelijk nog wel ruimte zijn voor seksinrichtingen en prostitutie. Binnen de genoemde bestemming lijken seksinrichtingen en prostitutie het minst onwenselijk.

1.1.2 Aanpassingen per bestemming/per regeling

1. Er zijn enkele begrippen aangepast c.q. toegevoegd. Het betreft de begrippen:
 - a. *Aan-huis-verbonden-bedrijf* en *aan-huis-verbonden-beroep*. Deze begrippen zijn op elkaar afgestemd.
 - b. *Ambulante detailhandel*. Dit begrip is toegevoegd.
 - c. *Bebouwingspercentage*. De begripsbepaling is aangescherpt, in die zin dat de begripsbepaling duidelijk maakt dat het bebauwingspercentage kan zien op verschillende

gronden, bijvoorbeeld het bestemmingsvlak, bouwvlak of bedrijfsperceel. In de regels wordt duidelijk gemaakt over welke gronden het bebouwingspercentage wordt berekend.

- d. *Bedrijfswoning*. In de nieuwe begripsbepaling is het noodzakelijkheids criterium niet meer verwerkt. Het noodzakelijkheids criterium houdt in dat het voor de bewoner van een bedrijfswoning noodzakelijk moet zijn om bij het bedrijf te wonen. Op grond van jurisprudentie kan aan dit noodzakelijkheids criterium nauwelijks meer worden voldaan. De eisen voor noodzakelijkheid zijn namelijk te streng geworden. Derhalve is het begrip aangepast en is aangegeven dat er sprake moet zijn van functionele binding tussen de woning en het bedrijf.
 - e. *Beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte* is gewijzigd in *bedrijfsvloeroppervlakte*.
 - f. *Bestaand*. De nieuwe begripsbepaling is zodanig aangepast dat alleen bestaande situaties voor het bouwen en gebruik die vergund zijn of op grond van het voorgaande bestemmingsplan waren toegestaan, als bestaand worden aangemerkt in het Herstelplan Alblasterdam. Indien in de regels van het bestemmingsplan verwezen wordt naar de bestaande situatie, wordt dus alleen de bestaande, legale situatie bedoeld.
 - g. *Extensieve recreatie*. Dit begrip is toegevoegd.
 - h. *Ondergeschikte functie*. Dit begrip is hernoemd naar *ondergeschikte activiteiten bij de woonfunctie*. Het begrip zou anders conflicteren met het begrip voor ondergeschikte detailhandel.
 - i. *Risicovolle inrichting*. De nieuwe bepaling verwijst naar het Bevi in plaats van alleen naar vuurwerkinrichtingen.
 - j. *Voorgevel*. Het begrip is aangepast in: *de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw*. In de begripsbepaling is *bouwwerk* gewijzigd in *gebouw*. In de regels wordt aangegeven om de voorgevel van welk gebouw het gaat.
 - k. *Voorgevellijn/Voorgevelrooilijn*. Het begrip *Voorgevellijn* is geschrapt. Er is in het voorliggende bestemmingsplan alleen sprake van het begrip *Voorgevelrooilijn*. Dit begrip is aangepast. Het betreft de lijn waarin de voorgevel is gelegen alsmede het verlengde daarvan. Als gevolg van de aanpassing sluit het bestemmingsplan beter aan bij de regels over vergunningvrij bouwen uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het schrappen en aanpassen van voornoemde begrippen heeft er ook toe geleid dat de regels zijn aangepast op die onderdelen die betrekking hadden op de desbetreffende begrippen of daar waar de begrippen genoemd werden.
2. Aan de wijze van meten zijn bepalingen toegevoegd die de wijze van meten regelen in geval van dijkbebouwing. Deze dijkbebouwing is in of direct tegen het dijktafgebied gebouwd. Bij dijkbebouwing is het bepalen van de goothoogte en de bouwhoogte moeilijker dan voor gebouwen die horizontaal vlak zijn gebouwd. In verband hiermee is naast de standaard goot- en bouwhoogte, tevens bepaald dat, indien het maaiveld niet horizontaal ligt, gemeten dient te worden tussen de goothoogte (of bouwhoogte) en het hoogste punt waar dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel het (schuine) maaiveld snijdt. Om te voorkomen dat aanbouwen aan laaggelegen zijde van het hoofdgebouw ook een relatief lage goot- en bouwhoogte moeten hebben, geldt de wijze van meten over een afstand van 15 meter vanaf de kruin van de dijk, ook al is het maaiveld voor een deel reeds horizontaal gelegen.
3. De bestemming "Centrum" uit het bestemmingsplan "Haven Zuid" is gewijzigd naar de bestemming "Centrum – 2". In de voorheen vigerende bestemming was horeca toegestaan, maar was dit niet begrensd. In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om de horeca te begrenzen tot categorie 1.
4. Voor de horecabestemmingen is afgeweken van het uitgangspunt dat de vigerende rechten zijn overgenomen. Binnen deze bestemming is bestemd op basis van de feitelijke situatie. Dat betekent dat binnen de bestemming in beginsel alleen horeca uit categorie 1 is toegestaan. Indien feitelijk sprake is van een hogere categorie, dan is daartoe een aanduiding op de

verbeelding opgenomen op grond waarvan de hogere categorie is toegestaan. Ook de mogelijkheid voor wonen is binnen de horecabestemming begrensd. Alleen voor de locaties waar in de bestaande situatie sprake is van wonen is dat mogelijk geworden.

5. Teneinde het makkelijker te maken binnen groenstroken met de bestemming "Groen" parkeervoorzieningen mogelijk te maken, is in de regels van de groenbestemming een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Verkeer" en "Verkeer – Verblijf". Deze wijziging kan worden toegepast als het noodzakelijk is de groenbestemming te wijzigen naar een verkeersbestemming, bijvoorbeeld bij het wijzigen van de ligging van een weg.
6. In de bestemming "Groen", "Verkeer" en "Verkeer-Verblijf" worden evenementen overal bij recht toegestaan. Voorheen was dit maar in enkele bestemmingsplannen het geval. De evenementen worden niet begrensd. In de praktijk zal dit namelijk niet tot problemen leiden.
7. De regeling voor volkstuinen in de bestemming "Recreatie – 1" is verduidelijkt. Uit de regeling blijkt nu dat de bouwregels per volkstuin gelden.
8. Voor alle gronden die in de voorheen vigerende regelingen een tuinbestemming hadden, is dezelfde bestemming "Tuin" opgenomen. Dat betekent dat het nergens meer is toegestaan om in de tuinbestemming te parkeren op gronden voor tussenwoningen. In niet alle voorheen vigerende regelingen voor de tuinbestemming was dit opgenomen. Voorts is in de tuinbestemming opgenomen dat erkers en toegangspoorten op minimaal 2 meter tot de openbare weg gerealiseerd mogen worden. De aanduiding ten behoeve van het bouwen van een schiphuis is uit de tuinbestemming gehaald. De aanduiding had geen toegevoegde waarde, aangezien een schiphuis past binnen de bouwregels van de tuinbestemming.
9. In de bestemming "Water" worden bij recht bruggen toegestaan ten behoeve van kruisend verkeer. Voor zover in de voorheen vigerende regelingen een aanduiding voor een steiger was opgenomen, is deze bepaling overgenomen. Alleen ter plaatse van de aanduiding is een steiger toegestaan. De regeling voor steigers is geuniformeerd: steigers mogen een lengte hebben van maximaal 10 meter en een diepte van maximaal 1 meter.
10. De erfbouwingsregeling bij de bestemming "Wonen" is aangepast. Op grond van die regeling was het alleen mogelijk om de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn of in ieder geval achter het bouwvlak met aan-en uitbouwen alsmede bijgebouwen te bebouwen. De regeling is aangepast, in die zin dat erfbouwing binnen de woonbestemming gebouwd mag worden op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Als op de verbeelding geen woonbestemming is opgenomen, maar bijvoorbeeld een tuinbestemming, dan is erfbouwing ter plaatse niet mogelijk. Het in de erfbouwingsregeling opgenomen bebouwingspercentage dient per bouwperceel berekend te worden over de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de woonbestemming hebben.
11. In een aantal voorheen vigerende regelingen voor de bestemming "Wonen" waren functies op de begane grondlaag toegestaan. De bepaling die deze functies mogelijk maakte, was echter niet duidelijk verwoord. Derhalve is de bepaling aangepast. Beoogd werd om de functie die op de begane grond was toegestaan, mede op de verdieping(en) toe te staan, indien daar feitelijk sprake van was. De bepaling is in die zin verduidelijkt.
12. De gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – Vaarweg" is doorgetrokken langs de Noord, teneinde te voldoen aan de regels uit het Barro. De regeling is aangepast, in die zin dat na afwijking binnen de aanduiding gebouwd kan worden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.
13. In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen die de aanvullende werking van de bouwverordening uitsluit, behoudens een aantal onderwerpen. De bepaling is overgenomen uit het bestemmingsplan "Haven Zuid, eerste herziening".

14. Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De wijziging mag niet meer dan 3 meter en niet meer dan 10% bedragen van het bestemmingsvlak.

1.1.3 Aanpassingen per locatie/per perceel

1. **Anjerstraat 5.** In het voorheen vigerende bestemmingsplan "Kom" is op dit perceel geen bouwhoogte op de verbeelding opgenomen. Dit is hersteld in het onderhavige bestemmingsplan (bouwhoogte maximaal 8 meter).
2. **Cortgenehof.** Teneinde tegemoet te komen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2011, nr 201001997/1/R1 is op de groenbestemming aan de Cortgenehof een aanduiding opgenomen "specifieke vorm van groen – voetbalkooi uitgesloten". Ter plaatse van de aanduiding is het niet mogelijk een bouwwerk in de zin van een voetbalkooi te realiseren.
3. **Haven 4.** Voor het horecabedrijf "Landvast" is op de verbeelding een aanduiding opgenomen op grond waarvan het mogelijk is ter plaatse een horecabedrijf uit categorie 1 en 2 toe te staan. De planologische situatie is daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
4. **Achter Kerkstraat 1A.** De locatie achter Kerkstraat 1A was in het voorheen vigerende bestemmingsplan "Centrum" niet bestemd. De locatie heeft in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Gemengd - 1". De planologische situatie is daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
5. **Kerkstraat 173a.** De gronden aan de Kerkstraat 173a zijn in het voorheen vigerende bestemmingsplan "Kom" bestemd als 'Wonen'. In werkelijkheid is hier nog steeds sprake van een agrarisch bedrijf. Tevens is sprake van een rijksmonument. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gronden als zodanig bestemd en aangeduid.
6. **Van Eesterensingel.** Voor het perceel op de hoek van de Van Eesterensingel, de Batavierenstraat en de Hilmar J. de Haanstraat is bouwvergunning verleend voor een school. Deze bouwvergunning geeft de bestaande rechten aan en dient uitgangspunt te zijn voor de op te nemen bestemming. In het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Kom' is deze locatie nog bestemd volgens de oude situatie: een flat met aan de westzijde een afhaalrestaurant. In het onderhavige bestemmingsplan is de school bestemd (bestemming "Maatschappelijk" met een bouwhoogte van maximaal 12 meter).
7. **Oost - Kinderdijk.** De bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is aangepast aan de vergunde situatie. Een stuk grond dat voorheen een groenbestemming had, heeft ook een bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" gekregen.
8. **Polderstraat 110 en 112.** Op de locatie tussen de Polderstraat 110 en 112 is in de vigerende situatie sprake van een groenbestemming. Feitelijk is echter sprake van tuin. Derhalve is in het onderhavige bestemmingsplan ter plaatse een tuinbestemming opgenomen.
9. **Polderstraat 114.** De grond ten oosten van Polderstraat 114 is bestemd als groen in de vigerende situatie. In werkelijkheid is sprake tuin bij woningen. Derhalve is in het onderhavige bestemmingsplan ter plaatse een tuinbestemming opgenomen.
10. **Polderstraat 135 tot en met 153 en Vinkenspolderweg 1 tot en met 3.** Voor de locatie Polderstraat 135 tot en met 153 en Vinkenspolderweg 1 tot en met 3 zijn de achterliggende percelen bestemd als "Tuin".
11. **Polderstraat 133 tot en met Vinkenspolderweg 3.** Voor de watergang ten zuiden van Polderstraat 133 tot en met Vinkenspolderweg 3 is de bestemming 'Water' opgenomen. Voor Polderstraat 133 is een groenbestemming opgenomen.
12. **Polderstraat 137.** De gronden gelegen aan de Polderstraat 137 zijn bestemd als 'Wonen'. In werkelijkheid is hier naast een woning ook een bedrijf gevestigd. Derhalve is ter plaatse een bedrijfsbestemming opgenomen.

13. **Polderstraat 141.** Voor het perceel Polderstraat 141 en het perceel gelegen tussen Polderstraat 141 en Polderstraat 137 is in de vigerende situatie uitgegaan van de feitelijke situatie en zijn de gronden bestemd als 'Tuin' en 'Wonen'. Op basis van het hiervoor geldende bestemmingsplan mocht op het perceel Polderstraat 141 een garage gerealiseerd worden en op het perceel gelegen tussen Polderstraat 141 en Polderstraat 137 een woning en garage worden gebouwd. Deze situatie is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.
14. **Randweg 116.** Het betreft een zogenaamd mip-pand dat buiten het beschermde dorpsgezicht valt. In het voorheen vigerende bestemmingsplan was het pand aangeduid als 'karakteristiek'. Aangezien het pand de enige locatie is met de desbetreffende aanduiding en het pand thans wordt verbouwd, is de aanduiding niet meer overgenomen.
15. **Sportpark Souburgh.** Voor het Sportpark Souburgh zijn beperkte uitbreidingen voorzien. Omdat onduidelijk is waar deze uitbreidingen plaatsvinden, zijn bestaande bouwvlakken binnen de bestemming 'Sport' op het sportpark geschrapt. De aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is voor het gehele bestemmingsvlak van Sportpark Souburgh opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen gebouwen worden gebouwd waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 5%. Omdat het sportpark een groot park is en maar 5% mag worden bebouwd, wordt dit bebouwingspercentage acceptabel geacht.
16. **Van Hennaertweg 14.** Dit betreft de locatie van Hagivast. Als gevolg van de verlening van een omgevingsvergunning is ter plaatse een bedrijfsbestemming met bouwvlak opgenomen. Er vigeerde voorheen een groenbestemming.
17. **Van Hennaertweg 16.** Dit betreft de locatie Hoogendijk. De gronden ter plaatse zijn verkocht. Als gevolg daarvan is de bedrijfsbestemming opgenomen en is een bouwvlak opgenomen. Er vigeerde voorheen een groenbestemming.
18. **Van der veldenstraat 24, 26 en 28.** De gronden achter de woningen aldaar zijn verkocht aan de eigenaren van de woningen. Derhalve hebben de gronden een tuinbestemming gekregen.
19. **Voltastraat 4.** Op deze locatie is aan de oostzijde van het bedrijfsperceel een strook grond aan de bedrijfsbestemming toegevoegd. Hier mag uitsluitend opslag plaatsvinden. Dit is met een aanduiding aangegeven. Aan de noordzijde van het bedrijfsperceel, in de groenbestemming, worden de gronden gebruikt als tuin ten behoeve van de bedrijfswoning. Derhalve hebben deze gronden een tuinbestemming gekregen. De bestemmingswijzigingen vloeien voort uit afspraken die met de eigenaar van de Voltastraat 4 zijn gemaakt.
20. Op een aantal locaties komt de feitelijke situatie niet overeen met de planologische situatie. Voor deze locaties is de feitelijke situatie bestemd. Het betreft ondergeschikte aanpassingen.