Plan

BESTEMMINGSPLAN WATERHOVEN OOST - VINKENPOLDERWEG

vastgesteld
Juli 2018

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

Waterhoven Oost - Vinkenpolderweg

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Inleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan **9**

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving **11**

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid **13**
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13
4.2 Economische uitvoerbaarheid 13

Regels **15**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **17**
Artikel 1 Begrippen 17
Artikel 2 Wijze van meten 18

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **19**
Artikel 3 Groen 19
Artikel 4 Tuin 20
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 21
Artikel 6 Water 22
Artikel 7 Wonen - 1 23
Artikel 8 Wonen - 3 24
Artikel 9 Leiding - Water 3 25
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 26
Artikel 11 Waarde - Archeologie 3 27
Artikel 12 Waarde - Archeologie 4 28
Artikel 13 Waarde - Archeologie 5 29
Artikel 14 Waarde - Archeologie 8 30
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering 31

Hoofdstuk 3 Algemene regels **33**
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels 33
Artikel 17 Overige regels 35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **37**
Artikel 18 Overgangsrecht 37
Artikel 19 Slotregel 38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 31 maart 2015 is het Herstelplan Alblasserdam vastgesteld. Na de vaststelling van dit plan is gebleken dat er op twee punten reparatie benodigd is;

- gemaakte afspraken met de provincie over de molenbiotoop voor de ontwikkellocatie Waterhoven zijn niet goed verwerkt;
- op vijf bouwkavels aan de Vinkenpolderweg zijn de gronden bij de (nog te bouwen) woningen abusievelijk bestemd met "Groen" in plaats van "Tuin".

In het voorliggende reparatieplan worden de reparaties gemotiveerd en mogelijk gemaakt. Middels een reparatieplan kunnen regels / bestemmingen die in het bestemmingsplan opgenomen hadden moeten worden maar vervolgens niet goed zijn verwerkt in een bestemmingsplan worden gerepareerd. Hierdoor worden de oorspronkelijke bedoelde regels / bestemmingen alsnog planologisch mogelijk gemaakt.

Voor het reparatieplan wordt dezelfde procedure gevolgd als voor een bestemmingsplan. Voor het voorliggende plan is er voor gekozen om de voorontwerp fase over te slaan.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt de verbeelding gewijzigd voor de locatie waar de reparatie van de bestemming "Groen" wordt toegepast. Voor de reparatie van de molenbiotoop worden de regels van de molenbiotoop gewijzigd om conform de gemaakte afspraken met de provincie een bouwhoogte van maximaal 11 meter mogelijk te maken. De verbeelding wordt voor dit deel van het bestemmingsplangebied niet aangepast.

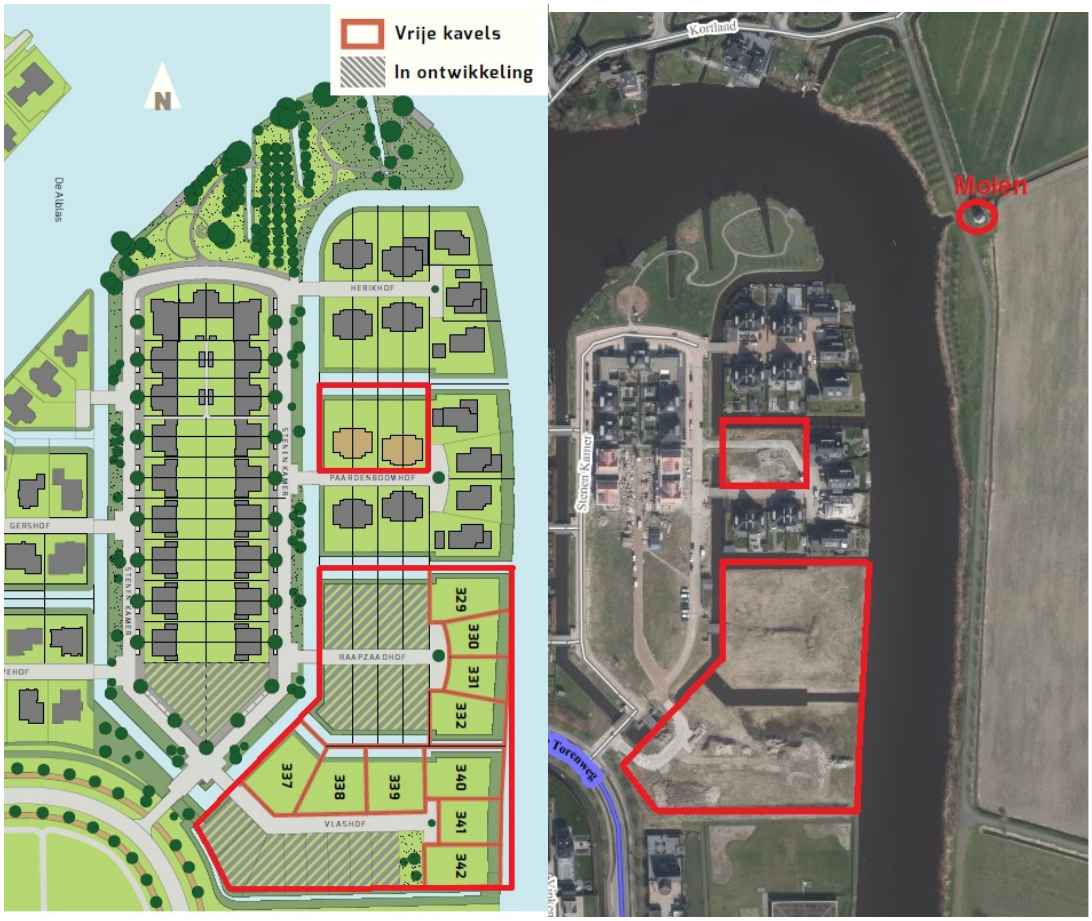
Naast deze reparaties blijft voor de rest het Herstelplan Alblasserdam gelden. Derhalve wordt waar mogelijk verwezen naar het moederplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waar de reparatie van de molenbiotoop van toepassing is, is gelegen binnen de ontwikkellocatie Waterhoven, aan de zuidoostkant van de kern Alblasserdam (hierna plangebied molenbiotoop). De kavels waarvoor de reparatie van toepassing is, zijn gelegen aan de Paardenboomhof, Raapzaadhof en Vlashof. Het betreft kavels welke nog niet bebouwd zijn of reeds vergund zijn om bebouwd te worden.

Het gedeelte van het plangebied waar de kavels aan de Paardenboomhof grenzen, grenst aan een uitloop van De Alblas (noord- en westkant) en aan woningen aan de Paardenboomhof (zuid-, en oostkant).

Het gedeelte van het plangebied waar de kavels aan de Raapzaadhof en Vlashof grenzen, grenst aan de reeds gerealiseerde woningen aan Paardenboomhof (noordkant), aan een uitloop van De Alblas (westkant), aan De Alblas (oostkant) en aan het perceel van een bedrijf gelegen aan de Vinkenpolderweg 38a.



Afbeelding ligging plangebied Molenbiotoop (rood omlijnd), ontwikkellocatie Waterhoven en begrenzing plangebied

Het plangebied waar de reparatie van de bestemming "Groen' naar 'Tuin" van toepassing is (hierna plangebied Vinkenpolderweg) is gelegen aan de Vinkenpolderweg tussen nrs. 31 en 33 in. Het betreft nog te ontwikkelen bouwkavels. Alleen de bestemming van de kavels die direct grenzen aan de Vinkenpolderweg wordt gerepareerd. De bouwkavels die verderop het perceel zijn gelegen zijn wel correct bestemd. Het plangebied grenst aan de Vinkenpolderweg (noordkant), aan de nog te ontwikkelen bouwkavels (zuidkant), aan het erf ontsluitingsweg (oostkant) en aan boerderij en een sportveld (westkant).

Afbeelding ligging en begrenzing plangebied reparatie kavels Vinkenpolderweg

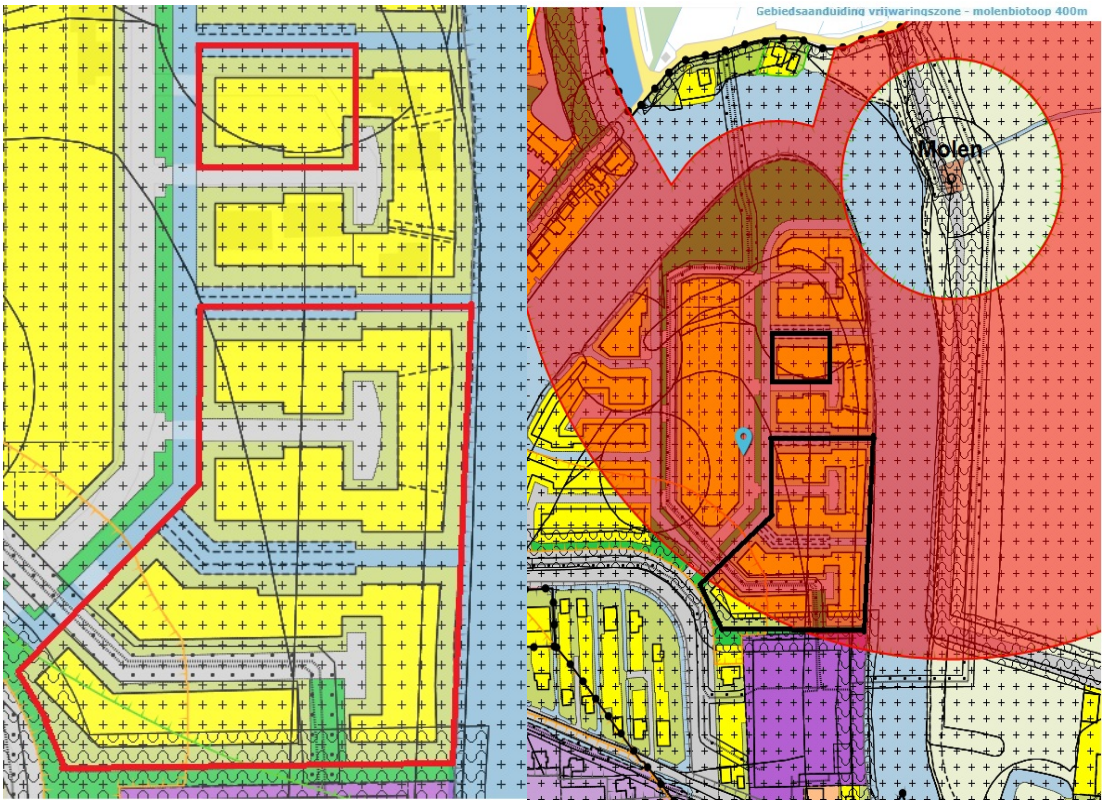
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" is vastgesteld op 31 maart 2015 door de gemeente Alblasserdam.

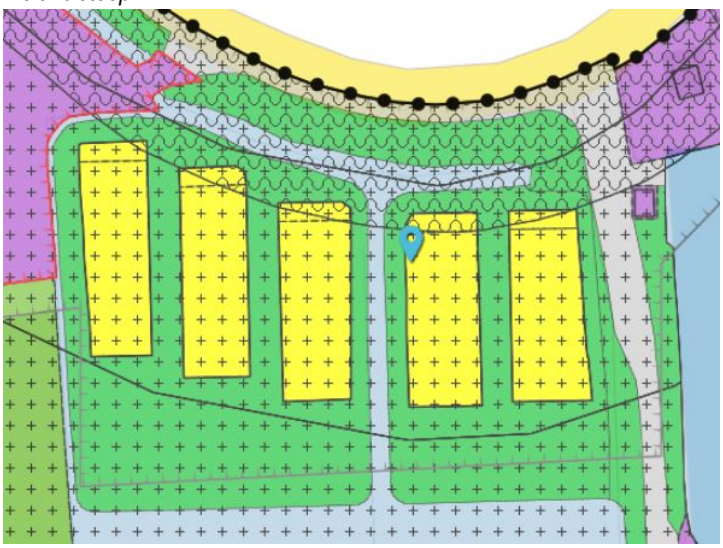
Het plangebied molenbiotoop is in het vigerende bestemmingsplan bestemd met "Wonen -1", "Groen", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Water". En het plangebied kent de dubbelbestemmingen", "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3" "Waarde - Archeologie 4", "Waarde - Archeologie 5", en "Waarde - Archeologie 8" en "Leiding - Water 3" en "Waterstaat - Waterkering". Ter plaatse van het plangebied zijn 2 gebiedsaanduidingen opgenomen, "vrijwaringszone - molenbiotoop 400m" en "geluidzone - weg".

De bouwkavels zijn correct bestemd alleen de gemaakte afspraken over de molenbiotoop met de provincie zijn niet correct overgenomen. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.

Het plangebied Vinkenpolderweg is in het vigerende bestemmingsplan bestemd met "Wonen" en "Groen". De bestemming "Groen" had de bestemming "Tuin" moeten zijn. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied molenbiotoop, rechts ligging plangebied binnen molenbiotoop



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied Vinkenpolderweg

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende reparatieplan is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 wordt de beschrijving van het plan nader uitgewerkt. In hoofdstukken 3 en 4 worden de juridische planbeschrijving en de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Omdat het vigerende bestemmingsplan alleen wordt gerepareerd wat betreft de molenbiotoop en de bestemming "Groen" naar "Tuin" op de verbeelding en er voor de rest geen wijzigingen plaatsvinden wordt voor het beleidskader en het hoofdstuk omgevingsaspecten verwezen naar het moederplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

Na de vaststelling van "Herstelplan Alblasserdam" is gebleken dat op twee punten reparatie benodigd is. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom dit nodig is.

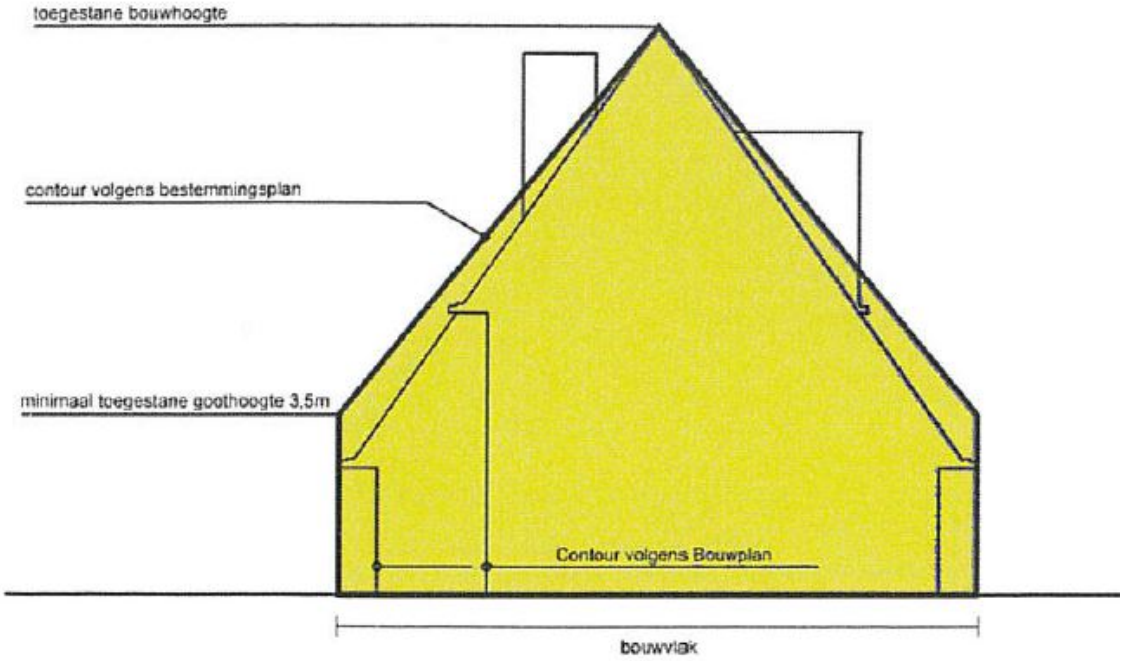
Plangebied molenbiotoop

De molen aan de Alblas (poldermolen in Hof Souburgh) heeft een molenbiotoop met een straal van 400 meter. Binnen een straal van 100 meter mag conform het provinciaal beleid niet gebouwd worden. Er is sprake van een overgang tussen het landelijk gebied (waar de 1:100 regel geldt) naar stedelijk gebied (waar de 1:30 regel geldt).
De 1:100 regel geldt in het kader van dit reparatieplan in een zone van 65 meter rondom de molen, dit is de kortste afstand van hart molen tot het hart van de Alblas (grens landelijk gebied). Vanaf de grens van deze zone wordt de 1 op 30 regel voor stedelijk gebied gehanteerd. De woningbouwlocatie Waterhoven was reeds als VINEX-woningbouwlocatie aangewezen voordat de Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens door Provinciale Staten was vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan Lange Steeg en het Uitwerkingsplan Waterhoven-west is in overleg met het provinciaal bestuur destijds overeengekomen om de regeling zoals deze hierboven is beschreven van toepassing te verklaren en op te nemen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt bij het bebouwen van Lange Steeg is de mogelijkheid overal in het plangebied, buiten een straal van 100 meter ten opzichte van de molen, tenminste bebouwing van 1 bouwlaag met kap te realiseren. Om zo min mogelijk hinder (wind en zicht) te genereren zal in de uitwerking de oriëntatie van de kappen hierop worden afgestemd. Ten aanzien van (hoge) beplanting gelden de molenbiotoopregels evenzeer. Met gebruikmaking van juridische mogelijkheden (bijvoorbeeld door middel van een kettingbeding met sanctiemogelijkheden bij de uitgifte van bouwkavels) zal het zicht en de vrije windvang van de Souburgse Molen worden gegarandeerd.
Voor Waterhoven Oost biedt deze regeling echter nog geen soelaas. De gewenste woningbouw op het oostelijk deel is onder de vigerende regels met betrekking tot de molenbiotoop niet haalbaar. Omdat altijd het uitgangspunt van het Streekplan was om de gehele locatie Waterhoven voor woningbouw te benutten heeft op 31 januari 2007 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie over de verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor Waterhoven Oost.

Op 31 januari 2007 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de gevolgen van de molenbiotoop van de molen Souburgh op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verstedelijkingslocatie Waterhoven. Tijdens dit overleg zijn de volgende afspraken gemaakt aangaande de molenbiotoop.

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

Bij de architectonische uitwerking/verfraaiing van de woningen is het belangrijk dat i.v.m. de windvang van de molen de woning blijft passen in bouwmassa en vorming van 1 bouwlaag met kap. Wanneer de rooilijn wordt teruggelegd is een hogere goothoogte mogelijk.



Afbeelding bebouwingsenvelop conform bestemmingsplan Lange Steeg

De bovengenoemde afspraken zijn niet correct overgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend de 1:100 regel overgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om boven de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop kappen op de woningen te plaatsen, dit is tegenstrijdig met de bovengenoemde afspraken met de provincie.
Voor enkele kavels waar al gebouwd is of een vergunning is verleend zijn de afspraken ook niet correct overgenomen. Deze kavels zijn niet meegenomen in het plangebied van het reparatieplan. Omdat deze reeds zijn bebouwd of mogen worden bebouwd valt reeds vergunde bouwhoogte voor de woningen onder het overgangsrecht en is daarmee geborgd dat deze woningen zijn toegestaan.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de molenbiotoop. Door het opstellen van het reparatieplan wordt het mogelijk om voor de woningen in het plangebied deze maximale bouwhoogte te overschrijden. Dit is alleen mogelijk indien kappen op de woningen worden geplaatst waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt.
In het reparatieplan worden de regels van de molenbiotoop gewijzigd om dit planologisch mogelijk te maken.

Plangebied Vinkenpolderweg
De vijf bouwkavels in het plangebied zijn bestemd met "Wonen" en met "Groen". De woningen zijn correct bestemd met "Wonen". Echter de gronden bij de woningen zijn bestemd met "Groen". Hierdoor zijn de mogelijkheden, om bijvoorbeeld vergunningsvrije bouwwerken te bouwen bij de woningen, beperkt ten opzichte van de mogelijkheden binnen de bestemming "Tuin".

Dat destijds de bestemming "Groen" is toegekend betreft een foutieve wijze van bestemmen, er was geen aanleiding om deze bestemming toe te kennen. Om de oorspronkelijke bedoelde gebruiks- en bouw mogelijkheden op de gronden bij de woningen weer mogelijk te maken wordt de bestemming "Groen" gewijzigd naar "Tuin". De regels voor deze bestemming en de ander geldende bestemmingen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijven van kracht. De groenstrook aan de noordkant van het plangebied blijft wel bestemd met "Groen" omdat deze niet aan de woningen toe behoort.

De bouwkavels ten zuiden van het plangebied zijn wel correct bestemd.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

Het reparatieplan heeft alleen betrekking op een wijziging van een bestemming 'Groen' op de verbeelding en een wijziging van de regels van de molenbiotoop. Voor de rest blijven de regels uit het vigerende bestemmingsplan van kracht. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Hieronder wordt alleen kort de aanvulling van de regels van de molenbiotoop toegelicht.

Ten behoeve van het mogelijk maken van een hogere bouwhoogte dan welke is toegestaan binnen de molenbiotoop, is in de regels van dit reparatieplan een wijziging van de regels van de molenbiotoop opgenomen. Naast de 1:100 regel is ook de 1:30 regel opgenomen. In het bestemmingsplangebied waar de 'molenbiotoop 400 m' geldt, geldt de 1:30 regel. Binnen deze regel zijn toegestaan een begane grond bouwlaag van 3.5 meter en boven de begane grond bouwlaag mag de 1:30 lijn uitsluitend worden overschreden door het plaatsen van kappen, mits de maximale bouwhoogte van 11 meter niet wordt overschreden. In 16.3.1 algemeen van dit reparatieplan zijn de gewijzigde regels opgenomen. Daarnaast is de afbeelding uit het vigerende bestemmingsplan vervangen door een nieuwe afbeelding.

De regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente vastgesteld op 31 maart 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01 blijven ongewijzigd van toepassing op het plan, tenzij in afwijking in dit bestemmingsplan anders is geregeld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan Waterhoven Oost - Vinkenpolderweg is met ingang van 3 mei 2018 zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het voor één ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het reparatieplan is opgesteld in opdracht van de gemeente.
Voor het plangebied Molenbiotoop, ontwikkellocatie Waterhoven, geldt dat de kostenverdeling is vastgelegd in een overeenkomst: de “Overeenkomst tot het realiseren van het project De Lange Steeg te Alblasserdam” d.d. 7 april 2005 tussen de CV Klein Alblas en de gemeente Alblasserdam en in de daarop volgende overeengekomen addenda. De gemeente levert bouwrijpe kavels aan de ontwikkelaar en legt de openbare ruimte aan, heeft haar eigen plankosten en bekostigd dit uit de opbrengst van de verkoop van bouwrijpe kavels.
Voor het plangebied Vinkenpolderweg zijn de kosten gemoeid voor de reparatie van de bestemming "Groen" naar "Tuin", voor rekening van de gemeente.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Waterhoven Oost - Vinkenpolderweg met identificatienummer NL.IMRO.0482.WHovenO-vg01 van de gemeente Alblasserdam;

1.2 bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam vastgesteld op 31 maart 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01;

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bouwvlak

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

1.9 overige

Bij toepassing van deze regels worden de begripsbepaling gehanteerd conform de regels in artikel 1 van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam', zoals genoemd in lid 1.2.

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2 Wijze van meten van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Alblasserdam vastgesteld op 31 maart 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0482.bpherstelplan083-vg01 blijven ongewijzigd van toepassing op het plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Groen' (artikel 18) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 4 Tuin

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Tuin' (artikel 28) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 30) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 6 Water

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Water' (artikel 31) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Wonen - 1

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Wonen - 1' (artikel 34) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 8 Wonen - 3

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Wonen - 3' (artikel 36) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 9 Leiding - Water 3

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Leiding - Water 3' (artikel 45) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 47) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 48) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 4

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 49) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 5

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' (artikel 50) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 8

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 8' (artikel 53) gelden voor dit bestemmingsplan.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 56) gelden voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 geluidzone - weg

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'geluidzone - weg' (artikel 60.2) gelden voor dit bestemmingsplan.

16.2 overige zone - beschermd dorpsgezicht

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' (artikel 60.6) gelden voor dit bestemmingsplan.

16.3 vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m / 400 m

16.3.1 algemeen

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, wordt de specifieke regels uit de bestemming 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m / 400 m' (artikel 60.12.1) gewijzigd en luidt als volgt:

Op de gronden gelegen binnen de aanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' gelden voor het oprichten van bouwwerken en beplantingen de volgende regels:

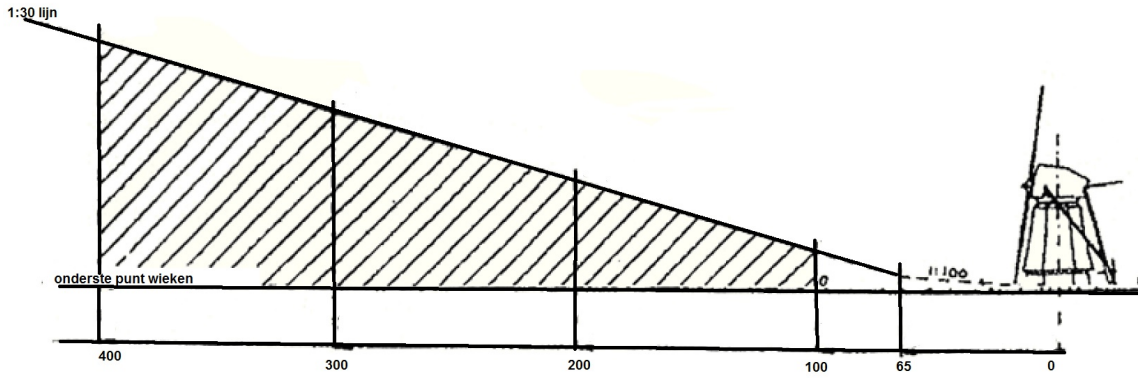
1. sub a blijft ongewijzigd;
2. sub b vervalt en komt als volgt te luiden:

   b. tot het hart van de Alblas, geldt in een zone van 65 m rondom de molen, de 1 op 100 regel;
3. na sub b wordt sub c toegevoegd en komt als volgt te luiden:

   c. vanaf de zone van 65 m rondom de molen tot de 400 meterlijn geldt de 1 op 30 regel, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan:

   1. een volledige begane grond bouwlaag van maximaal 3,5 meter;
   2. bebouwing boven de begane grond bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 11 meter, met dien verstande dat boven de 1:30 lijn van de molenbiotoop enkel kappen zijn toegestaan.
4. sub c wordt sub d;
5. sub d vervalt en na sub d wordt sub e toegevoegd en komt als volgt te luiden:

   e. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder c teneinde de 1:30 lijn in beperkte mate te laten overschrijden door schoorstenen, dakkapellen en antennes, mits daardoor de windvang en/ of functioneren en/of de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate wordt en/of kan worden aangetast.
4. De afbeelding wordt vervangen door de volgende afbeelding:



16.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden
Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat specifiek de regels uit de bestemming 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m / 400 m' (artikel 60.12.2) gelden voor dit bestemmingsplan.

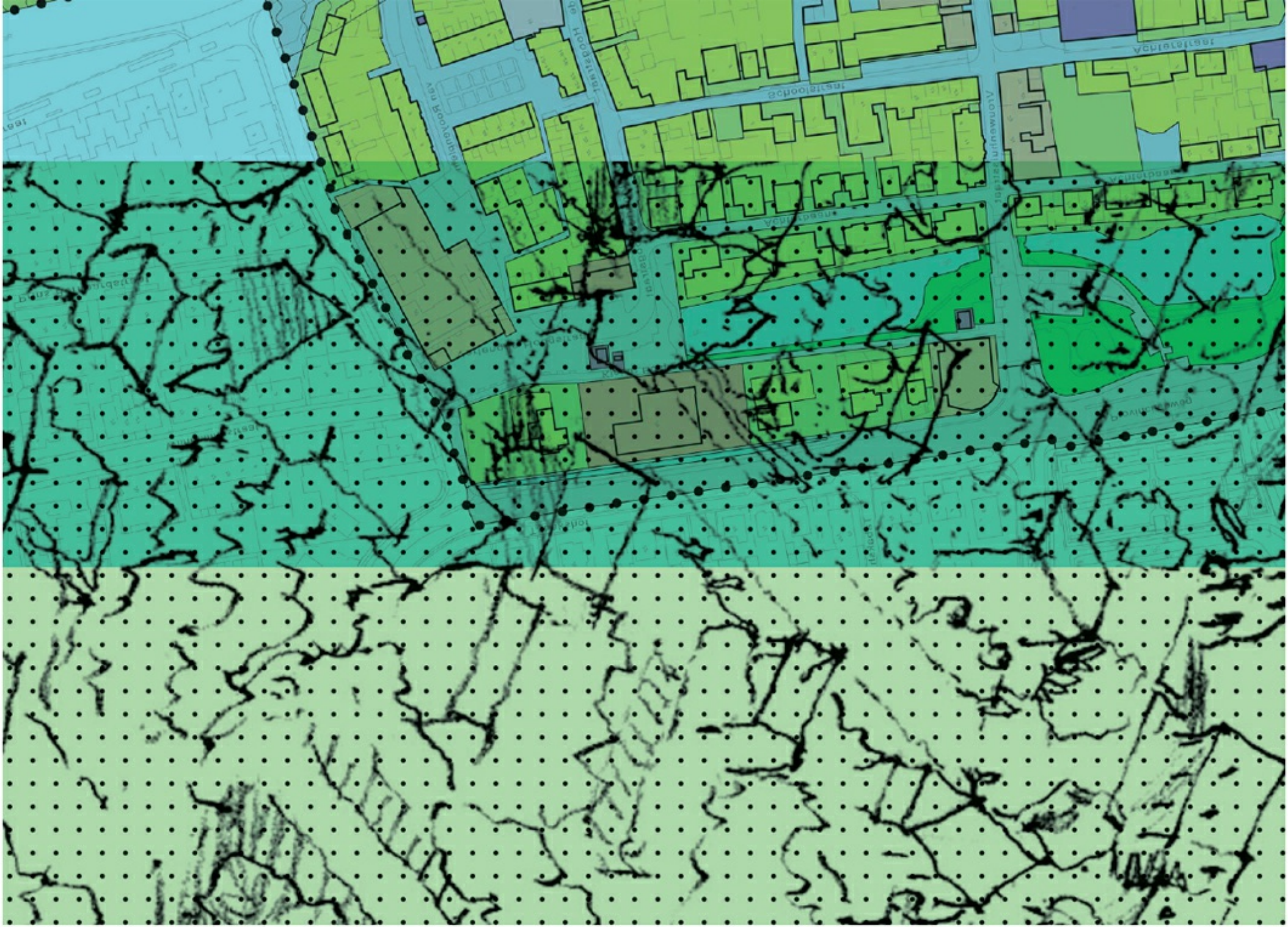
Artikel 17 Overige regels

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, gelden de algemene regels (hoofdstuk 3) van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

Voor het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding, geldt het overgangsrecht (artikel 63) van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam voor dit bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

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