



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Alblasserdam, Pijlstoep 31

Gemeente Alblasserdam

Datum: 11 februari 2021

Projectnummer: 180191

ID: NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-on02

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 8	13
3	Algemene regels	16
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	20

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Alblasserdam, Pijlstoep 31 met identificatienummer NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-on02 van de gemeente Alblasserdam.

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 **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.

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aan-huis-verbonden beroep:**

zie beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning).

1.6 **aan-huis-verbonden bedrijf:**

zie bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning).

1.7 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 **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.

1.9 **automatenhal:**

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.10 **bebouwing:**

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

1.11 **bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak/bestemmingsvlak/aanduidingsvlak/bedrijfsperceel/bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. In de regels is aangegeven waar het percentage betrekking op heeft.

- 1.12 *bedrijf:***
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.13 *bedrijfsgebouw:***
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.14 *bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning):***
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- 1.15 *bedrijfsperceel:***
een aaneengesloten stuk grond behorende bij eenzelfde (detailhandels)bedrijf.
- 1.16 *begane grond:***
de bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende peil.
- 1.17 *beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):***
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- 1.18 *bedrijfsvloeroppervlakte:***
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.19 *bestaand(e situatie):***
- a t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
 - b t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 1.20 *bestemmingsgrens:***
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.21 *bestemmingsvlak:***
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

- 1.22 bijgebouw:**
een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.23 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.
- 1.24 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.25 bouwlaag, laag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd voor meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.26 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.27 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.28 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.29 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.
- 1.30 dakkapel:**
doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.
- 1.31 dakopbouw:**
doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.
- 1.32 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.33 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend

kantoor, magazijn of ambacht, met uitzondering van garagebedrijven, horeca en seksinrichtingen.

1.34 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 zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidgevoelige objecten:

woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.38 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.39 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.40 kantoor- en/of praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.41 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.42 kunstwerken:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.43 nutsvoorzieningen:

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

1.44 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,75 m boven peil is gelegen.

- 1.45 ondergeschikte bouw(onder)delen:**
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelder-
ingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen,
liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen
van gebouwen.
- 1.46 ondergeschikte detailhandel:**
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel recht-
streeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.
- 1.47 ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie:**
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als
zodanig mag worden gebruikt.
- 1.48 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op
ten minste 1,75 m beneden peil.
- 1.49 peil:**
- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de
hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
 - c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het
afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.
- 1.50 plangrens:**
de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.
- 1.51 productiegebonden detailhandel:**
beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, vanuit een bedrijf dat
die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces,
waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 1.52 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verlenen van seksuele diensten aan een ander te-
gen vergoeding.
- 1.53 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een om-
vang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele diensten worden verleend, of vertoningen
van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in
elk geval verstaan:
- a een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b een seksbioscoop of sekstheater;
 - c een seksautomatenhal;
 - d een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar.
Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

- 1.54 sekswinkel:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.
- 1.55 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.
- 1.56 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan de gebouwen in hoofdzaak toegankelijk zijn.
- 1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inflaten en voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater.
- 1.58 werk:**
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- 1.59 woning:**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand:**
de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
- 2.2 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;
 - in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
 - in geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

- a vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld;

met dien verstande dat:

- c indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk.

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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 brutovloeroppervlakte:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b parkeervoorzieningen, voor zover niet gelegen op gronden voor tussenwoningen;
- c inritten;
- d groenvoorzieningen en water.

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:

3.2.1 Gebouwen

- a binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a aan de zij- en of voorgevel van een woning een erker of toegangsportaal mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - 1 diepte gemeten uit de voorgevel van de woning niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2 de afstand tot de openbare weg minimaal 2 m bedraagt;
 - 3 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - 4 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1 op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofgebouw: 1 m;
 - 2 ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - 3 voor het overige 2 m.

Artikel 4 **Wonen**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in een woning, met dien verstande dat maximaal 1 woning is toegestaan;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen en water;
- e erven en tuinen;
- f paden en wegen.

4.2 **Bouwregels**

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen.

4.2.2 Bijgebouwen

- a bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c maximaal 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt en dat de bestemming 'Wonen' heeft, mag worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² aan bijgebouwen per hoofdgebouw (de woning);
- d in geval het oppervlak van de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de bestemming 'Wonen' hebben, zoals genoemd onder c, groter is dan 200 m², mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de desbetreffende gronden tot een maximum van 90 m² per hoofdgebouw (de woning);
- e de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m.

4.2.3 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1 op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
 - 2 ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - 3 voor het overige 2 m;
- c de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
- d de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

- 4.2.4 Garageboxen
- a garageboxen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - b de inhoud per garagebox niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 - c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor de bouw van dakopbouwen, mits:

- a het betreft een dakopbouw op een dak waarvan de hellingshoek kleiner is dan 30 graden of;
- b het betreft een dakopbouw ter vervanging van de bestaande dakopbouw, mits de bestaande maatvoering niet wordt gewijzigd;
- c geen afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straatprofiel en/of cultuurhistorische waarden.

4.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 4.2.2 voor de bouw van een kap op een bijgebouw waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat binnen de bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
- c het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d detailhandel is niet toegestaan;
- e de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde onder lid 4.4 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 8

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Primaire bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

5.1.2 Secundaire bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

a Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

b In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 5.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:

- 1 reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- 2 het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
- 3 het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 5.000 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

a Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 5.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:

- 1 de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- 2 burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;

b In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c het uitvoeren van grondbewerkingen;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- b het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
- c het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld én met een omvang minder 5.000 m².

5.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

5.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
- c de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

5.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

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 bouwregels

7.1 *Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen*

7.1.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouwrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 - 1 de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2 de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden.

7.1.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 7.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b toegangen van bouwwerken;
- c stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f balkons en galerijen;
- g luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i kelderingangen en kelderkoekoeken.

7.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

7.3 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

7.4 Onderkeldering

7.4.1 Toepassing

De planregels 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 3,5 m onder peil.

7.4.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 7.4.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 wordt, in ieder geval verstaan een gebruik voor:

- a prostitutie;
- b seksinrichtingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning 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 tot een maximale afmeting van 3 m;
- c de regels, 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 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- d de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken tot maximaal 40 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - 3 ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
 - 4 ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m;
- e 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:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

	Koopwoningen	Huurwoningen	Parkeernorm
Duur	>= € 400.000	>= € 1000 / maand	2,0 pp / won
Gemiddeld	> € 150.000 en < € 400.000	> € 600 en < € 1000	1,8 pp / won
Goedkoop	<= € 150.000	<= € 600	1,6 pp / won

- d Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a en c indien:
 - 1 uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
 - 2 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
 - het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - bij de omgevingsvergunning worden het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen van de desbetreffende straat in acht genomen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.

12.2 *Afwijking door middel van een omgevingsvergunning*

Eenmalig kan in afwijking van lid 12.1 een omgevingsvergunning worden verleend van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

12.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 *Overgangsrecht gebruik*

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

12.5 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 12.4, na 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.

12.7 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 12.4 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Alblasserdam, Pijlstoep 31'.