

Polderstraat 91a Alblasterdam

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Tuin	12
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	15
Hoofdstuk3	Algemene regels	18
Artikel 6	Antidubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Verbeelding	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Polderstraat 91a Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bppolderstraat91a121-VG01 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 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg (Polderstraat) waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is weergegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- of uitbouwen of bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 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.

1.11 bebouwing:

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

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 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.

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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.

1.27 dakkapel:

doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.

1.28 dakopbouw:

doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidgevoelige objecten:

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

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.35 hoofdgebouw:

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

1.36 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.37 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°.

1.38 kelder:

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

1.39 kunstwerken:

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

1.40 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.

1.41 onderbouw:

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

1.42 ondergeschikte bouw(onder)delen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.43 ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.44 onderkomen:

voor verblijf van de mens geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loods en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.45 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.46 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal een wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.47 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de openbare weg vermeerderd met ten hoogste 5% van de afstand tussen hoofdtoegang en de grens met die weg tot een maximum van 0,20m.
- c. in andere gevallen: de hoogte van de openbare weg vermeerderd met ten hoogste 5% van de afstand tussen hoofdtoegang en de grens met die weg tot een maximum van 0,20m.

1.48 plangrens:

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

1.49 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.

1.50 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verlenen van seksuele diensten aan een ander tegen vergoeding.

1.51 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang 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 seks theater;
- 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 sexwinkel.

1.52 sexwinkel:

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

1.53 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.54 voorgevel:

de naar de Polderstraat gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan de gebouwen in hoofdzaak toegankelijk zijn.

1.55 voorgevelrooilijn:

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.56 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.

1.57 Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.58 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.59 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van huishoudens.

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:

- a. 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;
- b. 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.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 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 mogen geen gebouwen 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.
- c. in afwijking van het hiervoor bepaalde geldt dat indien de afmetingen van bestaande erkers of toegangsportalen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande erkers of toegangsportalen de maximale afmetingen zijn.
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd waarbij de afmetingen van bestaande gebouwen de maximale afmetingen zijn.

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 hoofdgebouw: 1 m;
 2. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 3. voor het overige 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder a genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. erven en tuinen;
- g. 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. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6,5 m.

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 goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. 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. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 33.2.1 onder b t/m d 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

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 33.2.2 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

Het bevoegd gezag kan 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. 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, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

5.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

5.1.3 Volgorde dubbelbestemming

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2;
secundair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

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 50 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 bouw aanvraag 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 50 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.

47.4.4 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.

5.4.4 *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 zijnde, of van werkzaamheden 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.

5.4.5 *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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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, stoep treden, 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 voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouw grens 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 bouw grens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens 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, stoep treden, 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. kelderingen en kelderkoekoeken.

7.2 Parkeren

Bij het bouwen op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid, hetgeen inhoudt dat per woning ten minste 2 parkeerplaats aanwezig is.

7.3 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 m overschrijden.

7.4 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.

7.5 Onderkeldering

7.5.1 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.

7.5.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 6.6.1 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.

7.6 Wegverkeerslawaaï/industrielawaai

De realisering van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik bouwwerken

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 aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" zijn geluidgevoelige objecten uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

9.2 overige zone - beschermd dorpsgezicht

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" dient het beschermde dorpsgezicht behouden en beschermd te blijven.

9.2.2 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de bestaande bouwwerken te slopen.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd.
- c. Het verbod om te slopen zonder vergunning als bedoeld onder a geldt niet:
 1. voor zover het betreft voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen in het kader van het regulier onderhoud van het pand;
 2. voor het treffen van voorzieningen en het aanbrengen van verbeteringen aan bouwwerken waartoe burgemeester en wethouders hebben aangeschreven;
- d. Alvorens een vergunning als bedoeld onder a te verlenen wordt voorafgaand een advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 10 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:
- d. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³;
- e. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- f. 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.
- g. 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 11 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.

Hoofdstuk 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

Enmalig 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 11.1 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 Polderstraat 91a Alblasserdam'.