

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Loeteweg 6b, Hazerswoude-Dorp

Regels

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Loeteweg 6b, Hazerswoude-Dorp
Projectnummer	2002
Opdrachtgever	De heer H.J. Hooftman Noordeinde 126a Waddinxveen
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	11 juni 2020
Status	Vastgesteld
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaan denrijn.nl
www.alphenaan denrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
2.	Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3	Wonen	9
3.	Algemene regels	11
Artikel 4	Anti-Dubbeltelregel	11
Artikel 5	Algemene bouwregels	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels.....	13
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8	Overige regels	15
4.	Overgangs- en slotregels.....	16
Artikel 9	Overgangsrecht.....	16
Artikel 10	Slotregel.....	17

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Loeteweg 6b, Hazerswoude-Dorp van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels vervat in het GML-bestand NL.0484.HDloeteweg6b-VA01

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- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 archeologische deskundige

een nader aan te wijzen onafhankelijke provinciaal archeologische deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 bed & breakfast

voorzieningen gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen; onder bed & breakfast voorzieningen wordt niet verstaan een overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en of arbeid.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig te onderscheiden gebouw.

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 gebouw

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

1.27 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in lid 1 van de Wet geluidhinder.

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.32 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.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.34 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.35 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst of minder dan 5 m daarvan: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. de hoogte van het bestaande terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de bestaande omliggende terreinen (maaiveld).

1.36 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat.

1.37 polderkade

een kunstmatige of een natuurlijke hoogte, onder welke benaming ook, die dient tot kering van zee-, rivier-, polder of boezemwater.

1.38 rooilijn

de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw), dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg) de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.39 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.40 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

1.41 Voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.42 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.43 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in artikel 1.44.

1.44 Woning

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden

1.45 Zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 vloeroppervlakte

de brutovloeroppervlakte volgens NEN 2580, punt 4.2.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met bijbehorende erven;
- de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

3.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Vervolgens geldt het volgende:

- woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens en de weg dient 3 m te bedragen;
- algehele herbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundering;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	Max goot hoogte	max. bouw hoogte
woning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³ , tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven		6 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning			50 m ²	3 m	6 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde(m.u.v. erf- of terreinafscheidingen)					3 m
erf- en terreinafscheidingen - voorzijde bouwvlak - zij- en achterzijde bouwvlak					1 m 2 m

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van:

1. een goede landschappelijke inpassing
2. een goede milieusituatie
3. een goede woonsituatie,
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

nadere eisen stellen aan de plaats, de situering en het gebruik van gebouwen.

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van de herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c teneinde algehele herbouw van een woning buiten de bestaande funderingen toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

3.4.2 Ten behoeve van het maximale oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.2.2 sub d opgenomen maximale oppervlak voor bijbehorende bouwwerken, zoals overkappingen bij woningen, namelijk 50 m², met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag tot ten hoogste 75 m² worden vergroot;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m² bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om gronden/opstallen te gebruiken voor:

- a. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en in een omvang van ten hoogste 50 m², is niet toegestaan;
- b. het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

5.2 Rooilijn

- a. de rooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft:
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
 - 3. terreinafscheidingen;
- b. aan- en bijgebouwen bij hoofdgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan bijgebouwen bij woningen en bedrijfsgebouwen te gebruiken voor (on) zelfstandige bewoning;
- b. het is niet toegestaan recreatieve verblijven anders te gebruiken dan voor recreatief (nacht) verblijf;
- c. het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor onzelfstandige bewoning/kamerverhuur.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een geringe afwijking

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds een afwijking kan worden verleend - middels een omgevingsvergunning afwijking verlenen van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van 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 bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

een afwijking wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.2 Verlening afwijking

Afwijking zoals bedoeld in 8.1 wordt verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestemming(en) van de betrokken en de aangrenzende gronden en de waarden.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met in achtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 8.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste artikel met maximaal 10%;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Loeteweg 6b, Hazerswoude-Dorp' van de gemeente Alphen aan den Rijn.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl