

# **Regels bestemmingsplan '12e herziening Dubbeldam, locatie Oudland'**

## Inhoudsopgave

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</u></a>        | <a href="#"><u>3</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 1 Begrippen</u></a>                  | <a href="#"><u>3</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 2 Wijze van meten</u></a>            | <a href="#"><u>7</u></a>  |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</u></a>        | <a href="#"><u>8</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 3 Groen</u></a>                      | <a href="#"><u>8</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 4 Sport</u></a>                      | <a href="#"><u>8</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 5 Tuin</u></a>                       | <a href="#"><u>9</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 6 Verkeer</u></a>                    | <a href="#"><u>9</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 7 Water</u></a>                      | <a href="#"><u>10</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 8 Woongebied</u></a>                 | <a href="#"><u>10</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3</u></a>   | <a href="#"><u>11</u></a> |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</u></a>          | <a href="#"><u>13</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 10 Anti-dubbeltelregel</u></a>       | <a href="#"><u>13</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 11 Algemene bouwregels</u></a>       | <a href="#"><u>13</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 12 Algemene gebruiksregels</u></a>   | <a href="#"><u>14</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 13 Algemene afwijkingsregels</u></a> | <a href="#"><u>15</u></a> |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</u></a> | <a href="#"><u>15</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 14 Overgangsrecht bouwen</u></a>     | <a href="#"><u>15</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 15 Overgangsrecht gebruik</u></a>    | <a href="#"><u>16</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 16 Slotregel</u></a>                 | <a href="#"><u>16</u></a> |

# **HOOFDSTUK 1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 het plan**

Het bestemmingsplan "12e herziening Dubbeldam, locatie Oudland", met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP188Herzoudland-2001 van de gemeente Dordrecht.

### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### **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 aanbouw**

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

### **1.6 aan huis verbonden beroep**

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

### **1.7 afvalinzamelvoorziening**

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

### **1.3 bebouwing**

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

### **1.4 bebouwingspercentage**

Een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dan wel bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

### **1.5 bed en breakfast**

Het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

### **1.6 belhuis en internetcafé**

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet.

### **1.7 bestaand (in relatie tot bebouwing)**

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **1.8 bestaand (in relatie tot gebruik)**

Gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

## **1.9 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

## **1.10 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.11 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.

## **1.12 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

## **1.13 bouwperceel**

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

## **1.14 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

## **1.15 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

## **1.16 bouwvlak**

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

## **1.17 bijgebouw**

Een gebouw dat zowel in bouwkundig, als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

## **1.18 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.

## **1.19 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen- aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum.

## **1.20 dienstverlening**

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen.

## **1.21 eerste verdieping**

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

## 1.22 gebouw

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

## 1.23 geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen. NB: Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

## 1.24 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

## 1.25 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum.

## 1.26 kwetsbaar object

woningen, niet zijnde:

- verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en voor zover die woningen niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- bedrijfswoningen;

## 1.27 maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

## 1.28 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

## 1.29 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

## 1.30 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

## 1.31 vrij beroep

Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

### **1.32 wonen**

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

### **1.33 zorgwoning**

Een woning die of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de 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.

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3 de 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.

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.5 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens**

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

### **2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte**

Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. water;
- c. een calamiteitenroute voor veiligheidsdiensten;
- d. geluidschermen
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voet-/fietspaden, nutsvoorzieningen, bruggen en duikers.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

|  |     |
|--|-----|
| - erfafscheidingen                         | 2 m |
| - lichtmasten                              | 9 m |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m |

##### 3.2.3 Aanleg water

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen waterpartijen en watergangen worden aangelegd. Het veranderen van eenmaal gerealiseerde waterpartijen en/of watergangen in groen is niet toegestaan, tenzij de hoeveelheid oppervlaktewater binnen het plangebied daar niet door afneemt.

##### 3.2.4 Specifieke vorm van verkeer - ontsluiting veiligheidsdiensten

Ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.

### Artikel 4 Sport

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. verkeer, inclusief parkeerterrein;
- c. groen.

#### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 4.2.1 Bouwen algemeen



Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;

## **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

# **Artikel 5 Tuin**

## **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen en water.

## **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

# **Artikel 6 Verkeer**

## **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. geluidschermen

in samenhang daarmee

- e. groenvoorzieningen,
- f. water;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

## **6.2 Bouwregels**

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **6.3 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;

## **6.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:  
de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. voet- en fietspaden en een calamiteitenroute voor veiligheidsdiensten, voor zover deze over een brug of duiker liggen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen en duikers.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### **7.2.1 Bouwen algemeen**

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

## **Artikel 8 Woongebied**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeer;
- c. groen;
- d. water;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, straatmeubilair, bruggen, duikers en parkeervoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### **8.2.1 Bouwen algemeen**

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. in totaal zijn maximaal 75 woningen binnen het plangebied toegestaan, waarvan 25 in de sociale woningbouwsector;

#### **8.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogtemaat.
- c. Indien woningen vrijstaand worden gebouwd dient een minimale afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse erfgrans van 3 meter aangehouden te worden;
- d. de voor-, achter- en zijgevels van hoofdgebouwen, zoals deze direct na eerste realisatie van de hoofdbebouwing met inachtneming van het bepaalde in sub a t/m c zijn ontstaan, worden aangemerkt als bouwgrenzen, welke tezamen het bouwvlak vormen;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' dienen de woningen aaneengesloten te worden gebouwd.

### **8.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het als bijlage bij deze planregels gevoegde artikel 2 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

### **8.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in het als bijlage bij deze planregels gevoegde artikel 2 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

## **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, schaal, kleuren, materiaalgebruik, gevelgeleding, gevellengte, hoogte-differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijnsituering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

### **9.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **9.2.1 Algemeen**

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 9.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 13 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan;
- c. de ingevolge artikel 11.2.1 en 11.2.2 toegelaten bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### **9.2.2 Uitzonderingsregel**

In afwijking van lid 9.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

### **9.3 Afwijken bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2.1 en 9.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- d. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

### **9.4.1 Vergunning**

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

### **9.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid 9.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.2 of 10.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

### **9.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### **9.4.4 Advies**

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels**

#### **11.1 Geluidsgevoelige functies**

1. De realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, is alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:
  - a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
  - b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.
2. Dove gevels zijn alleen toegestaan voor woningen als bouwkundige maatregelen ter voorkoming van een dove gevel niet doelmatig blijken.

#### **11.2 Ondergronds bouwen**

##### **11.2.1 Algemeen**

De regels 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, alsmede ter verbinding van gebouwen;
  - b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 van deze regels.

##### **11.2.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2.1 onder a. 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 perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
  - c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 van deze regels.

#### **11.3 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

#### **11.4 Parkeren, laden en lossen**

##### **11.4.1 Parkeren**

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende

de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

### **11.4.2 Laden en lossen**

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### **11.4.3 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Algemeen**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een sexinrichting en/of prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als behuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

### **12.2 Beroepsuitoefening aan huis**

#### **12.2.1 Gebruiksregel**

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed & breakfast-voorziening met maximaal vier bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

## 12.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
- c. de in de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
  1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- f. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- g. de plaats en richting van de ontsluitingsroute voor veiligheidsdiensten tot niet meer dan 4 m.

### 13.2 Ruimtelijke structuur

De in lid 13.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

## HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht bouwen

#### 14.1 Overgangsrecht

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,

- 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.

#### 14.2 Afwijken

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 lid met maximaal 10%.

### **14.3 Illegale bebouwing**

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.

## **Artikel 15 Overgangsrecht gebruik**

### **15.1 Overgangsrecht**

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

### **15.2 Veranderen gebruik**

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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### **15.3 Onderbreking gebruik**

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.

### **15.4 Reikwijdte**

Het eerste lid 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 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '12e herziening Dubbeldam, locatie Oudland'.