

Regels

Bestemmingsplan woningen onder hoogspanningslijnen



Gemeente: Dordrecht
Status: ontwerp
Datum: mei 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Bestemmingsplan woningen onder hoogspanningslijnen met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP209Wonenhsl-2001 van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 afscheidshuis

Een gebouw dat is ingericht en functioneert als een locatie waar afscheid genomen kan worden van overleden familie, vrienden of dierbaren.

1.5 agrarisch loonbedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

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 bebouwing

Geheel van gebouwen.

1.8 bebouwingspercentage

Het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 bestaand (in relatie tot bebouwing)

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.10 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.14 bouwwerk

Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.15 dagbesteding

Een gebouw of ruimte in een gebouw waar zorgvragers dagelijks een bezigheid, al dan niet op therapeutische basis, wordt geboden.

1.16 gebouw

Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.17 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 woonwagendstandplaatsen.

1.18 hoofdgebouw

Gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

1.19 kantoor zonder baliefunctie

een kantoor dat niet gericht is op het ter plaatse ontvangen van publiek zonder dat daarvoor een afspraak is gemaakt.

1.20 maatschappelijke voorzieningen

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

1.21 peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Deze partiële herziening is van toepassing op de onderstaande locaties met bijbehorende percelen en vigerende bestemmingsplannen:

Locatie	Vigerend bestemmingsplan	Vigerende bestemming	Functieaanduiding
Zuidbuitenpoldersekade 1	Nieuwe Dordtse Biesbosch, vastgesteld op 23-9-2014	Recreatie-1	Agrarisch loonbedrijf; bedrijfswoning

Rijksstraatweg 74	Dordtse Kil, vastgesteld Wonen en Tuin op 25-6-2013	-
Rijksstraatweg 125	Dordtse Kil, vastgesteld Wonen en Tuin op 25-6-2013	-
Rijksstraatweg 127	Dordtse Kil, vastgesteld Wonen en Tuin op 25-6-2013	-

Artikel 3 Vervangen functieaanduiding bedrijfswoning

Het in artikel 2 genoemde bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch dat geldt voor het perceel ter plaatse van Zuidbuitenpoldersekade 1 wordt als volgt gedeeltelijk herzien: de functieaanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd en vervangen door de functieaanduiding 'speciale vorm van recreatie – paardenweide'.

Artikel 4 Vervangen bestemming Wonen door Gemengd

Het in artikel 2 genoemde bestemmingsplan Dordtse Kil dat geldt voor de percelen ter plaatse van Rijksstraatweg 74, Rijkstraatweg 125 en Rijksstraatweg 127 wordt als volgt herzien: de bestemming Wonen wordt op de drie percelen verwijderd en vervangen door de bestemming Gemengd zoals bepaald in artikel 6.

Artikel 5 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

5.1 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

5.2 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.

5.3 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijke functie in de vorm van dagbesteding;
- b. een kantoor zonder baliefunctie;
- c. een maatschappelijke functie in de vorm van een afscheidshuis;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 6.3.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m².

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- vlaggenmasten	6 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 6.2.3 onder b. in acht te worden genomen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;

- b. lid 6.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning;
- c. lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d. lid 6.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlak van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid 6.1 onder a en b genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op onderstaande adressen:
 - i. Rijksstraatweg 125
 - ii. Rijksstraatweg 127
- a. de in lid 6.1 onder c genoemde functie is uitsluitend toegestaan op onderstaand adres:
 - i. Rijksstraatweg 74

Artikel 7 Recreatie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie -' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenweide;
 - b. agrarisch loonbedrijf;
 - c. dagrecreatie;
 - d. recreatieve dienstverlening;
 - e. natuurontwikkeling
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water, waterpartijen, recreatieplas en kreken;
 - h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, paden en parkeervoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7.3.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Voor 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;
- c. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige erfafscheidingen	3 m
- speelvoorzieningen	9 m
- lichtmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een agrarisch loonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- b. een paardenweide is toegestaan voor particulier en hobbymatig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenweide';
- c. het is niet toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenweide' te gebruiken voor het stallen en weiden van paarden van derden en/of het bedrijfsmatig stallen en weiden van paarden;
- d. niet toegestaan zijn zelfstandige detailhandel en horeca.

7.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 onder d. voor:

- a. het uitoefenen van detailhandel die verband houdt en gericht is op de recreatieve functie van het gebied met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 100 m² per recreatieondernemer;
- b. het uitoefenen van horeca-activiteiten met een verkoopvloeroppervlakte van 100 m² per recreatieondernemer.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbijbehorende masten en (veiligheids)voorzieningen, van maximaal 380 kV;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

1. Ten behoeve van de in lid 8.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
2. De krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 10 en 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van een hoogspanningsmast bedraagt ten hoogste 110m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder 2 mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de betreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.3.1 Voorwaarde

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en van werkzaamheden

8.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte niveau door ontgroning, ophoging of andere graafwerkzaamheden voor zover daarvoor het belang van de hoogspanningsverbinding wordt aangetast;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil voor zover daarvoor het belang van de hoogspanningsverbinding wordt aangetast;
- d. het aanleggen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 8.1 omschreven bestemming;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanleggen van zonneparken.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

- a. die reguliere grondwerking betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een eerder verleende vergunning;
- c. worden uitgevoerd voor de instandhouding van de leidingen.

8.4.3 Overleg

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden benadeeld.

8.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding(en).

8.4.5 Voorwaarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding.

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 10 en 11 toelaatbare 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. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. de bouwwerken en de fundering, met uitzondering van de funderingspalen, niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. het totaaloppervlak aan funderingspalen niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 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.
- c. 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 omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.2 of 9.3 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 Algemene afwijkingsregels

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, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m 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 op 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 trappenhuisen, 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 2 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Wet geluidhinder

De realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, waaronder zowel het bouwen als gebruiken wordt begrepen, is alleen mogelijk indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden / maatregelen.

11.2 Ondergronds bouwen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, 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 meter onder peil, met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvoorzieningen.

11.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, 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

9.4.1 Parkeren

Een (verandering van 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 worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

9.4.2 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.

9.4.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.4.1 en 9.4.2:

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 onder c. 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 seksinrichting daaronder mede begrepen;
 - d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
 - e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 13 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 14 Overige algemene regels

14.1 Voorrangsregeling

Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel [8](#) Leiding-Hoogspanningsverbinding;
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel [9](#) Waarde-Archeologie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwen

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijking

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%.

15.1.3 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 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.

15.2.3 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.

15.2.4 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 "Bestemmingsplan woningen onder hoogspanningslijnen".