

REGELS

PROJECT	2e herziening Smitsweg, locatie West
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0505.BP172Herzwest-3201
DATUM	29 oktober 2020



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
	Artikel 1 Begrippen	6
	Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
	Artikel 3 Groen	10
	Artikel 4 Tuin	11
	Artikel 5 Verkeer	12
	Artikel 6 Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
	Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	15
	Artikel 8 Algemene gebruiksregels	16
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
	Artikel 10 Overgangsrecht	18
	Artikel 11 Overgangsrecht gebruik	19
	Artikel 12 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan “2e herziening Smitsweg, locatie West” van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP172Herzwest-3201.

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 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

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

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 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.13 **bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

1.14 **bouwperceel**

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

1.15 **bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

1.16 **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.

1.17 **bouwvlak**

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

1.18 **bijgebouw**

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

1.19 **eerste verdieping**

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

1.20 **gebouw**

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

1.21 **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.

1.22 **peil**

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

1.23 veranda

een aan een woning aangebouwde overkapping met open of half-open (bijvoorbeeld met lamellen) zijden, niet zijnde onderdeel van het hoofdgebouw en niet geschikt gemaakt voor bewoning.

1.24 vrij beroep

een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.25 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding;

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 (zijdelingse) perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen.
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals:
 1. verhardingen;
 2. waterpartijen;
 3. recreatieve voorzieningen, zoals speelterreinen.
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zit- en speelgelegenheden, speelwerktuigen, kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

Op de in 3.1 onder a bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 9 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. parkeren, ter plaatse van opritten.

4.2 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - veranda 1' veranda's toegestaan, waarbij de goothoogte niet hoger is dan de goothoogte van de aangrenzende zijde van het hoofdgebouw en de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - veranda 2' veranda's toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2, onder b voor het toestaan van een erfafscheiding in hoeksituaties tot een hoogte van maximaal 2 m, mits het gedeelte boven de 1 m als doorzichtig hekwerk wordt uitgevoerd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden), parkeerplaatsen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals water, groen;
- d. geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 10 m² en 3 m per gebouw;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 9 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 *Bouwen algemeen*

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

6.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. het totaal aantal woningen voor het gehele plangebied bedraagt ten hoogste 99 woningen;
- c. de bouwhoogte bedraagt wanneer dit in de verbeelding is opgenomen ten minste de in de verbeelding opgenomen maatvoering 'minimale bouwhoogte (m)';
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding opgenomen maatvoering 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. hoofdgebouwen bestaan ten hoogste uit drie bouwlagen.

6.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a zijn ter plaatse van zij-erven grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, eveneens bijbehorende bouwwerken toegestaan met dien verstande dat:
 1. de bebouwing minimaal 1 meter achter de voorgevel wordt gesitueerd;
 2. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op zowel zij- als achtererf niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt.
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid 6.2.3 onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'vergunningsvrij bouwen uitgesloten', behoudens een perceelsafscherming, welke de bereikbaarheid van de betreffende grond niet onmogelijk maakt, geen bouwwerken worden opgericht, maar dienen deze gronden beschikbaar te blijven als parkeerplaats;
- d. ter plaatse van de van de aanduiding 'bijgebouw' zijn uitsluitend garages/bergingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.3 onder b sub 2 voor het toestaan van een groter oppervlak van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%.

6.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of omliggende gronden 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4 onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

6.5 Voorwaardelijke verplichting

Woningen mogen pas in gebruik worden genomen als voldaan is aan de maximale toegestane geluidbelasting op de gevel van een woning en voldaan is aan de eisen die opgenomen zijn in het besluit hogere waarden die zien op een aanvaardbare akoestische woonomgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

1. Het gebruik van ruimten binnen een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m² 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 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.

2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in Artikel 8 lid 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 9 Algemene afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken 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 verstand 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde in openbaar gebied, zoals reclameborden en dergelijke, met dien verstande dat de bouwhoogte en de breedte respectievelijk niet meer dan 5.50 m en 4 m mogen bedragen;
 - c. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
 - d. 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;
 - 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.
2. De in Artikel 9 lid 1 bedoelde afwijkingen worden 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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde in Artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.3 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 11 Overgangsrecht gebruik

11.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel het gebruik dat krachtens een omgevingsvergunning is toegestaan, en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2 Veranderen gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in Artikel 11.1, 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.

11.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in Artikel 11.1, 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.

11.4 Reikwijdte

Artikel 11.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '2e herziening Smitsweg, locatie West'.