

Regels Bestemmingsplan Partiële herziening Historische Binnenstad

Gemeente Dordrecht
Fase: vaststelling
Datum: Mei 2024

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan partiële herziening Historische Binnenstad met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP214Binnenstad-3001 van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestand (in relatie tot bebouwing)

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 bestand (in relatie tot gebruik)

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

1.5 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.

1.6 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.

1.7 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.8 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.

1.9 bouwvlak

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

1.10 gebouw

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

1.11 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.

1.12 structuurbepalende lijn

De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, welke bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaardering uit stedenbouwkundig oogpunt en die tevens dient als voorgevelrooilijn.

1.13 moederplan

Het bestemmingsplan 'Historische binnenstad', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjectenals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 22 februari 2011.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

4.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 4 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

4.2 Bouwregels

Voor hoofdgebouwen 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.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd-1' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 6 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

5.2 Bouwregels

Voor hoofdgebouwen 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.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Algemene regels

Op de voor 'Gemengd-2' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 7 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

6.2 Bouwregels

Voor hoofdgebouwen 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.

Artikel 7 Horeca

7.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 9 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

7.2 Bouwregels

Voor hoofdgebouwen 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.

Artikel 8 Tuin

8.1 Algemene regels

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 11 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

8.2 Bouwregels

Voor hoofdgebouwen 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.

Artikel 9 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

- a. aanvullend op de bouwregels voor de betreffende bestemmingen, is ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven structuurbepalende lijn vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn, aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving.
- b. het bepaalde in lid 9.2.1 onder a is niet van toepassing op beschermde monumenten.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn, aansluiting bij de bestaande omgeving, ter plaatse van een met een structuurbepalende lijn als bedoeld in lid 9.2.1. onder a aangegeven gronden nadat de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd.

Artikel 10 Verkeer

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 12 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

Op de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 16 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Hisbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

Artikel 12 Overige bestemmingen

Op de voor Bedrijf – Nutsvoorziening, Cultuur en ontspanning, Groen, Maatschappelijk, Water, Leiding – Hoogspanning, Waterstaat – Waterkering bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in respectievelijk de artikelen 3, 5, 8, 10, 13, 14, en 17 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemming Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Histbinnenstad-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

Artikel 13 Algemene regels

De artikelen 18, 19, 20 en 21 van het Hoofdstuk 3 Algemene regels van de planregels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad (NL.IMRO.0505.BP171Histbinnenstad-3002) zijn van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwen

14.1.1 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.

14.1.2 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%.

14.1.3 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 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.

14.2.3 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.

14.2.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Partiële herziening Historische Binnenstad".