

# **Regels bestemmingsplan 7e herziening Schil, locatie Crownpoint**

# Inhoudsopgave

<b><u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u></b>	<b><u>3</u></b>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>5</u>
<b><u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u></b>	<b><u>6</u></b>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 4 Verkeer</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 6 Wonen</u>	<u>7</u>
<u>Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3</u>	<u>9</u>
<b><u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u></b>	<b><u>11</u></b>
<u>Artikel 8 Algemene bouwregels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 9 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 10 Algemene gebruiksregels</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 11 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>13</u>
<b><u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u></b>	<b><u>14</u></b>
<u>Artikel 12 Overgangsrecht bouwen en gebruik</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 13 Slotregel</u>	<u>14</u>

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

Het bestemmingsplan van de gemeente Dordrecht.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP186Herzspui314-3001.

### 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 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.

### 1.5 afvalinzamelvoorziening

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

### 1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de indag gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bed and breakfast

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

### 1.9 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.

### 1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.13 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.

### **1.14 bouwvlak**

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

### **1.15 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.

### **1.16 cultuur en ontspanning**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, in de vorm van atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, muziektheater, theater, museum.

### **1.17 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.

### **1.18 gebouw**

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

### **1.19 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.

### **1.20 horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum. In deze regels zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden

1. Horeca 1: een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel.
2. Horeca 2: een horecabedrijf dat voor het goed functioneren ook 's nachts geopend moet zijn en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt, zoals een discotheek, dancing, nachtclub.

### **1.21 maatschappelijke voorzieningen**

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

### **1.22 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.

### **1.23 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 privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.24 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.

### **1.25 vrij beroep**

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

### **1.26 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.

## **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 bedrijfsvloeroppervlakte**

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

### **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.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, voet- en fietspaden en water.

#### **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:
  1. erfafscheidingen 3 m;
  2. lichtmasten 9 m;
  3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### **Artikel 4 Verkeer**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. toegangswegen tot parkeervoorzieningen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeerplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bergingskelder;
- f. groenvoorzieningen, en;
- g. straatmeubilair.

#### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

### **Artikel 5 Verkeer - Parkeergarage**

## **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor een parkeergarage en groenvoorzieningen.

## **5.2 Bouwregels**

### **5.2.1 Bouwen algemeen**

- a. Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'trap' is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van de toegang of entree van de parkeergarage.

### **5.2.2 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.

### **5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- a. bouwwerken op daken van gebouwen ten behoeve van groeninrichting: 3 meter vanaf bovenkant dak;
- b. lichtmasten 9 m;
- c. vlaggenmasten 9 m;
- d. antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m
- e. overige antennemasten 12 m
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### **5.2.4 Voorwaardelijke verplichting**

1. Bij oplevering van de nieuwbouw van parkeergarage zijn de daken en gevel voorzien van een landschappelijke inpassing volgens de beeldskwaliteitscriteria duurzaam, biodivers en klimaatadaptief zoals opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk.
2. Indien deze criteria gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

### **5.2.5 Verplichte kruipruimte ten behoeve van het warmtenet**

Met het oog op een duurzaam energiesysteem wordt onder gebouwen een kruipruimte aangelegd en in stand gehouden ten behoeve van de aanleg van een warmtenet. In plaats van een kruipruimte is ook een andere gelijkwaardige maatregel toegestaan.

## **Artikel 6 Wonen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **6.1.1 Algemeen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groen;
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren.

#### **6.1.2 Begane grond**

Naast wonen zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden op de begane grond tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> de bedrijfsvloeroppervlakte bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. cultuur en ontspanning.

## **6.2 Bouwregels**

### **6.2.1 Bouwen algemeen**

toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **6.2.2 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 160;
- b. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de bouwaanduiding 'hoogteaccent' een hogere bouwhoogte toegestaan mits voldaan wordt aan de stedenkundige eisen uit het 'stedenbouwkundig raamwerk' onderdelen bouwhoogten, korrelgrootte en architectonische eenheden.
- e. bij toepassing van de bepaling onder d geldt dat indien de beleidsregels stedenbouwkundig raamwerk gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

### **6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- a. bouwwerken op daken van gebouwen ten behoeve van groeninrichting: 3 meter vanaf bovenkant dak;
- b. lichtmasten 9 m;
- c. vlaggenmasten 9 m;
- d. antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m;
- e. overige antennemasten 12 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### **6.2.4 Verplichte kruipruimte ten behoeve van het warmtenet**

Met het oog op een duurzaam energiesysteem wordt onder gebouwen een kruipruimte aangelegd en in stand gehouden ten behoeve van de aanleg van een warmtenet. In plaats van een kruipruimte is ook een andere gelijkwaardige maatregel toegestaan.

## **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2.2 onder a:

- a. voor het toestaan van maximaal 175 woningen binnen de bestemming als dat past binnen het regionaal woningbouwprogramma en voldaan wordt aan het stedenbouwkundig raamwerk.
- b. voor het toestaan van minder woningen binnen de bestemming als uit het regionaal woningbouwprogramma blijkt dat binnen de bestemming minder woningen gebouwd gaan worden.
- c. bij toepassing van de bepaling onder a geldt dat indien de beleidsregels stedenbouwkundig raamwerk gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

## **6.4 Voorwaardelijke verplichting**

1. Bij de oplevering van nieuwe gebouwen zijn de daken, gevels en binnenterreinen voorzien van een landschappelijke inpassing volgens de beeldskwaliteitscriteria duurzaam, biodiversiteit en klimaatadaptief zoals opgenomen in de beleidsregels van het stedenbouwkundig raamwerk.

2. Indien deze criteria gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3**

### **7.1 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.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **7.2.1 Algemeen**

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 7.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de met omgevingsvergunning in de artikelen 3 t/m 6 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### **7.2.2 Uitzonderingsregel**

In afwijking van lid 7.2.1 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 90 cm beneden het maaiveld;

### **7.3 Afwijken bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 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.

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

#### **7.4.1 Omgevingsvergunning**

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.

#### **7.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid 7.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 90 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 7.2.2 of 7.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### **7.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 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.

#### **7.4.4 Advies**

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 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 in tabel 3 opgenomen hogere waarden, mits voldaan worden aan de eis van een aanvaardbaar akoestisch klimaat zoals bedoeld in beleidsregels hogere waarden uit 2007.
- c. indien de beleidsregels onder b gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Tabel 3: Hogere waarde '8e herziening bestemmingsplan Schil, locatie Spuiboulevard 314 - Crownpoint'.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarden [dB]
Spuiboulevard	175	61
Spoorlijn Dordrecht – Lage Zwaluwe	175	64

De resultaten zijn voor wat betreft de Spuiboulevard gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh

### 8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, geluidwerende voorzieningen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, reclame-uitingen en daarmee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden.

### 8.3 Parkeren

1. 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.
2. 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.
3. Indien de beleidsregels in lid 2 gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., of van het openbaar vervoer, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> 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 10 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 trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, 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.

## 9.2 Voorwaarden

De in lid 9.1 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.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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 m<sup>2</sup> 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 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 2 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 2 m.

### 10.1 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 prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als seksinrichting, belhuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.

### 10.2 Ondergeschikte horeca

Op de begane grond bij niet woonfuncties is ondergeschikte horeca toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de horeca-activiteit is ondergeschikt en ondersteunend aan de toegestane hoofdfunctie;

- b. de horeca-activiteit moet passen binnen het regime van de hoofdfunctie, waaronder in elk geval wordt begrepen dat de openingstijden gelijk zijn aan die van de hoofdfunctie, dat de ruimte niet aan derden wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven voor feesten en andere partijen en dat geen reclame wordt gemaakt;
- c. zelfstandige exploitatie is niet toegestaan;
- d. geen zelfstandige toegang van de horeca-activiteit;

## **10.3 Beroepsuitoefening aan huis**

### **10.3.1 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 4 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 bijbehorende bouwwerken 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; en
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

### **10.3.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.1 voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijken een advies van de Milieudienst 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.

## **10.4 Parkeren**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de functie van een gebouw te wijzigen.
2. De vergunning wordt verleend indien aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" is bepaald dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
3. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

## **Artikel 11 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.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht bouwen en gebruik

### 12.1 Overgangsrecht bouwen

#### **12.1.1 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.

#### **12.1.2 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%.

#### **12.1.3 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.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

#### **12.2.1 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.

#### **12.2.2 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.

#### **12.2.3 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.

#### **12.2.4 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint'.