

# **Regels Bestemmingsplan 2e herziening Stadswerven, locatie 50kV gebouw**



Gemeente Dordrecht  
Fase: ontwerp  
Datum: november 2021

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

Het bestemmingsplan '2e herziening Stadswerven, locatie 50kV gebouw' met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP199Herz50kv-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 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 bestaand (in relatie tot bebouwing)

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

### 1.10 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

### 1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### **1.15 bouwperceel**

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

### **1.16 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.17 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.18 bouwvlak**

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

### **1.19 bijgebouw**

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

### **1.20 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.21 gebouw**

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

### **1.22 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.

### **1.23 hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.24 nutsvoorziening**

Voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van het ontwikkelen, houden en exploiteren van kabelnetwerken en –systemen en het verzorgen van communicatiediensten en daarmee samenhangende activiteiten, met uitzondering van mobiele telecommunicatie.

### **1.25 ondergeschikte bouwdelen**

Bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, hekwerven, plantenbakken, ventilatiekanalen, schoorstenen, onderhoudsinstallaties, luchtkokers, liftschachten, technische ruimten op het dak, luifels, erkers, Franse balkons, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen.

### **1.26 peil**

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

## **1.27 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.

## **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.

### **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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen;
- b. parkeren;
- c. ontsluiting onder andere ten behoeve van het parkeren;
- d. valbeveiliging ten behoeve van de ontsluiting van een ondergrondse parkeergarage tot een hoogte van maximaal 1 m;
- e. voet- en fietspaden;
- f. verblijfsgebieden en terrassen;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen en water.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen geldt;

- a. op of in de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

##### 3.2.2 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/valbeveiligingen 1 m
  - palen, masten en portalen 4 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2.2 onder a. voor het plaatsen van een erfafscheiding of valbeveiliging tot een maximale hoogte van 1.60 meter.

### Artikel 4 Wonen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond en in de kelder;
- c. ontsluiting ten behoeve van de parkeergarage;
- d. parkeren in de vorm van een parkeergarage;
- e. groen, tuin, (dak)terrassen en balkons behorende bij de woningen;
- f. technische installaties, daaronder begrepen voorzieningen voor het opwekken en conserveren van energie.

#### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. in afwijking op de regel in artikel 1.26 begrippen, wordt het peil gemeten vanaf peil van de bovenkant van de afgewerkte bestaande vloer op de begane grond op het moment van

- vaststelling van het bestemmingsplan;
- e. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
  - f. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
  - g. technische installaties, daaronder begrepen voorzieningen voor het opwekken en conserveren van energie, dienen op een afstand van minimaal 1 meter van de dakrand (in verband met zichtbaarheid) te worden geplaatst.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik geldt de volgende regel:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 38;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte van de in artikel 4.1 onder b. genoemde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse parkeergarage' is uitsluitend ondergronds parkeren en een buitenruimte bij de woningen met een valbeveiliging van maximaal 1 meter hoog toegestaan.

### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 4.1 onder a. om kamerverhuur mogelijk te maken, met dien verstande dat kamerverhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen;
- b. lid 4.1 onder a. om beroepsuitoefening aan huis mogelijk te maken, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. 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 aan huis verbonden beroep;
  2. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
  3. vergunningsplichtige activiteiten (aspect milieu) ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
  4. er dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het aan huis verbonden beroep oproept;
  5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  6. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
  7. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het aan huis verbonden beroep worden aangebracht.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies 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.

#### 6.2 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 6.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 6.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### 6.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

#### 6.5 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op plaatsen waar bovengronds bebouwing is toegestaan, mag ondergronds worden gebouwd;
- b. direct aansluitend aan een ondergronds bouwwerk mogen toegangen tot ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

#### 6.6 Parkeren

##### 6.6.1 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.

##### 6.6.2 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.

### 6.6.3 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 7 Algemene gebruiksregels**

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 bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als 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;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.



## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 8 Overgangsrecht**

#### **8.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **8.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 %.

#### **8.3 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **8.4 Overgangsrecht gebruik**

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

#### **8.5 Veranderen gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **8.6 Onderbreking gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, na 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.

#### **8.7 Reikwijdte**

Lid 8.4 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '2e herziening Stadswerven, locatie 50kV gebouw'.