

Regels

14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop



Gemeente: Dordrecht
Status: vastgesteld
Datum: juli 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 3 Gemengd</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 4 Groen</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 5 Maatschappelijk</u>	<u>7</u>
<u>Artikel 6 Tuin</u>	<u>8</u>
<u>Artikel 7 Verkeer</u>	<u>8</u>
<u>Artikel 8 Water</u>	<u>8</u>
<u>Artikel 9 Wonen</u>	<u>9</u>
<u>Artikel 10 Wonen - Woonwagenstandplaats</u>	<u>9</u>
<u>Artikel 11 Woongebied</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 13 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 14 Algemene bouwregels</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 15 Algemene gebruiksregels</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 16 Anti-dubbelregel</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 17 Overgangsrecht</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 18 Slotregel</u>	<u>16</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP188Herznoordendk-3001 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 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 bebouwing

Geheel van gebouwen.

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 bed en breakfast

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

1.8 beperkt zelfredzame personen

Hiervan is sprake bij de volgende functies: gezondheids- en zorgfuncties, opvang- en onderwijsfuncties voor kinderen tot en met 12 jaar.

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 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 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.

1.13 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.

1.14 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekend waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.15 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.

1.16 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 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.

1.18 groepsrisico

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.19 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.

1.20 maatschappelijke voorzieningen

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

1.21 mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 waterberging

Voorziening voor het tijdelijk vasthouden van regenwater dat afstroomt vanaf de oppervlakte van een bouwwerk.

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

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.

2.6 de breedte en of diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke doeleinden uitsluitend in de vorm van zorgwoningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. de oppervlakte van hoofd en bijgebouwen bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven percentage;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden en bloemperken;
- b. parkeren;
- c. speelvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- d. een verkeersontsluiting uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- f. per woning één auto-ontsluiting met een maximale breedte van 3,50 meter;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

• erfafscheidingen	2 m
• lichtmasten	9 m
• geluidscherm	6 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn gebouwen in de vorm van een nutsvoorziening.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

Voor nutsvoorzieningen binnen de aanduiding 'nutsvoorziening uitgesloten' gelden de volgende regels:

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 1 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m.

4.3 Gebruiksregels

De nieuwe woningen en zorginstelling mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale hoogte van 5,1 m conform het akoestisch onderzoek industrielawaai dat is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.
- b. De massa van het geluidscherm dient minimaal 10 kg/m² te bedragen en kan bestaan uit bijv. halfsteens metselwerk, 4 mm glas, (gesloten) houten planken of een kokoswall.

4.4 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de plaats van de aanduiding 'verkeer' waarbij de breedte van de ontsluiting gelijk blijft.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorginstelling;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. de oppervlakte van hoofd en bijgebouwen bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven percentage.

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn gebouwen in de vorm van een nutsvoorziening.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Gebruiksregels

De nieuwe woningen en zorginstelling mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale hoogte van 5,1 m conform het akoestisch onderzoek industrielawaai dat is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.
- b. De massa van het geluidscherm dient minimaal 10 kg/m² te bedragen en kan bestaan uit bijv. halfsteens metselwerk, 4 mm glas, (gesloten) houten planken of een kokoswall.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. parkeren;
- c. een verkeersontsluiting uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verharding, groen en water;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.3 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de plaats van de aanduiding 'verkeer' waarbij de breedte van de ontsluiting gelijk blijft.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. een calamiteitenroute voor veiligheidsdiensten;
- d. parkeerplaatsen;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

7.2 Bouwregels

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn gebouwen in de vorm van een nutsvoorziening.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke vorm van verkeer - ontsluiting veiligheidsdiensten

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is uitsluitend de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterhuishouding;

- b. brug of dam voor het fiets- en voetganger- verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug-1';
- c. een auto-ontsluiting voor één perceel in de vorm van een brug of dam ter plaatse van de aanduiding 'brug-2';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals steigers, taluds, verhardingen, groen, oevers en kades;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bouwwerken geen gebouw zijnde;
- b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter.

8.3 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de plaats van de aanduiding 'brug 1 en 2' waarbij de breedte van de brug of dam gelijk blijft.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeren;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals verhardingen, water en groen.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- e. behoudens vergunningvrije 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2 onder b voor het verschuiven cq draaien van het bouwvlak mits de oppervlakte gelijk blijft.

Artikel 10 Wonen - Woonwagenstandplaats

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagens;
 - b. tuinen en erven;
 - c. nutsvoorzieningen;
- bij de bestemming behorende voorzieningen zoals verhardingen, water en groen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. er zijn maximaal 5 woonwagens toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- e. de oppervlakte van de hoofdbebouwing bedraagt maximaal 60% per perceel;
- f. de afstand tussen de woonwagen dient minimaal 5 meter te bedragen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 1 meter;
- g. bijbehorende bouwwerken mogen op het achtererf worden opgericht tot een maximum van 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- h. er dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- a. verkeer;
- a. parkeren;
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals verhardingen, water en groen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. het maximaal aantal woningen per bouwvlak bedraagt hoogstens het in de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- e. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m² per woning;
- f. de voor-, achter- en zijgevels van hoofdgebouwen zoals deze direct na eerste realisatie van de hoofdbebouwing zijn ontstaan, worden aangemerkt als bouwgrenzen, welke tezamen het bouwvlak vormen;
- g. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- h. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2 onder c voor het anders verdelen van de maximale aantallen woningen per bouwvlak, mits het totaal aantal woningen binnen het plangebied gelijk blijft.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 3

12.1 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.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 12.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikel 23 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

12.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 12.2.1 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 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.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

12.4.1 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.

12.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 12.4.1 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 12.2.2 of 12.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

12.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 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.

12.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 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.

Bovenstaande vrijstellingen worden slecht verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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 niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

14.4 Parkeren, laden en lossen

14.4.1 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.

13.4.2 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.

13.4.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 13.4.1 en 13.4.2:

- 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 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen

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;
- f. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

15.2 Beroepsuitoefening aan huis

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 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 (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;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

15.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 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 blijken 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 16 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 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwen

17.1.1 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.

17.1.2 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%.

17.1.3 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 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.

17.2.2 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.

17.2.3 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.

17.2.4 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop"