

Regels 1e herziening bestemmingsplan Kombipark, locatie Hostel

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan "1e Herziening bestemmingsplan Kombipark, locatie Hostel" van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP115Herzhostel-3101

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 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

1.7 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.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bijgebouw

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

1.19 eerste verdieping

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

1.20 gebouw

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

1.21 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.22 maatschappelijke voorzieningen

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

1.23 peil

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

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen
- b. waterpartijen of delen daarvan
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

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:

– erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
– overige erfafscheidingen	2 m
– lichtmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2. onder a voor het oprichten van een erfafscheiding, grenzend aan het openbaar gebied, tot een hoogte van 2 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van:

- a. een woon/zorgvoorziening voor chronisch verslaafden, dakloos en met meervoudig medische (fysieke en psychische) en sociale problemen
- a. bij de woonzorgvoorziening behorende functies zoals kantoor- en administratieruimten, personeelsruimten, keukenvoorzieningen, wasvoorzieningen en behandelkamers
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.
- c. buiten het bouwvlak mag een berging met een oppervlakte van 50 m² en een bouwhoogte van 3 m worden opgericht, voor zover deze gelegen is achter de voorgevelrooilijn.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.3. onder a voor het oprichten van een erfafscheiding, grenzend aan het openbaar
- b. lid 4.2.2. onder c voor het oprichten van een berging met een oppervlakte van maximaal 75 m², voor zover deze wordt opgericht achter de voorgevelrooilijn.
- c. lid 4.2.2. onder c voor het toestaan van een grotere bouwhoogte tot maximaal 3,50 m.

get

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen en verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden), inclusief parkeerplaatsen
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water,

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, verhardingen en groen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' 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 krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met ontheffing ingevolge artikelen 3, 4,5 en 6 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

7.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [7.2.1](#) onder b. mag worden gebouwd ten behoeve andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 2 m beneden het maaiveld;

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid [7.2](#) met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. ontheffing zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- c. de aanvrager van de bouwvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 1. de aanvrager van de bouwvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing 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 archeologische deskundige.

Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

7.4 Aanlegvergunning

7.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 verwijders;
- 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 2 m onder het huidige 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 6.4.1 bouwvergunning is verleend.

7.4.3 Voorwaarden

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische 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

- f. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Wet geluidhinder

Woningen of andere geluidgevoelige functies, gelegen binnen een zone als bedoeld in de wet geluidhinder, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens de wet geldende voorkeursgrenswaarden, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarden.

9.2 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.

9.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid [9.2](#) uitsluitend van toepassing indien dat geschiedt op dezelfde plaats.

9.4 Ondergronds bouwen

9.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan 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 m onder peil.

9.4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid [9.4.1](#) onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

9.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

9.6 Parkeren, laden en lossen

9.6.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.6.2 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.

9.6.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden [9.6.1](#) en [9.6.2](#):

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening 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.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter 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;
 3. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
 4. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

11.2 Ruimtelijke structuur

De in lid 10.1 bedoelde ontheffingen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of een bevoegdheid om nadere eisen te stellen, bereiden burgemeester en wethouders het besluit voor met de procedure op grond van Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht bouwen

13.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Ontheffing

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

13.3 Illegale bebouwing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Overgangsrecht gebruik

14.1 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 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.

14.3 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.

14.4 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 '1e herziening bestemmingsplan Kombipark, locatie Hostel'.