

# Regels 1e herziening Dubbeldam, locatie Laantje van Middenhoeve

Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	4
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>5</b>
Artikel 3 Groen	5
Artikel 4 Tuin	6
Artikel 5 Water	7
Artikel 6 Wonen	8
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2	9
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b>	<b>11</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 9 Algemene bouwregels	11
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	13
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>14</b>
Artikel 13 Overgangsrecht bouwen	14
Artikel 14 Overgangsrecht gebruik	14
Artikel 15 Slotregel	14

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

Het bestemmingsplan '1e herziening Dubbeldam, locatie Laantje van Middenhoeve met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP188Herzlaantjevnm-3101 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 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.

### 1.5 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.

### 1.6 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

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

### 1.9 bed en breakfast

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

### 1.10 bestaand (in relatie tot bebouwing)

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

### 1.11 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

### 1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.14 bouwen

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

### **1.15 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.16 bouwperceel**

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

### **1.17 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.18 bouwwerk**

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

### **1.19 bouwvlak**

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

### **1.20 bijgebouw**

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

### **1.21 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.

### **1.22 eerste verdieping**

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

### **1.23 gebouw**

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

### **1.24 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.

### **1.25 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.

### **1.26 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 privéhuur, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.27 vrij beroep**

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

### **1.28 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 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. weiland voor kleinvee, zoals schapenwei;
- c. water;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, paden, nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 3.2.1 Bouwen algemeen

Toegeestaan 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 2 m
  - lichtmasten 9 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en water.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports.

#### 4.2.2 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	1 m
- vlaggenmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, groen, bruggen.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan; indien een bebouwingspercentage is ingeschreven mag maximaal dat percentage van het bouwvlak worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' een bouwhoogte is toegestaan van 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.4 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	2 m
- vlaggenmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 6.2.3 onder b. in acht te worden genomen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingsvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- b. lid 6.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning;
- c. lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d. lid 6.2.3 onder b voor het toestaan van een groter oppervlak:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m<sup>2</sup>, het hoofdgebouw niet meegerekend: 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m<sup>2</sup>, het hoofdgebouw niet meegerekend: maximaal 20 % van die oppervlakte met een maximum van 200 m<sup>2</sup>.



## **Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' 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 omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 12 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 70 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2.1 en 7.2.2 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 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) 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 70 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- 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 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 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.

#### 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 het 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 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken 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:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. 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;
- c. 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 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken 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 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.

### **10.2 Beroepsuitoefening aan huis**

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

#### 10.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.1 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 blijkens 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 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Cultuurhistorische waarden**

#### 11.1.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen en/of een watergang met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te wijzigen.

#### 11.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Afwijken**

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, een gasregelstation, kabelverdeelmasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> 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 in 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 plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

### **12.2 Ruimtelijke structuur**

De in lid 12.1 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.

## **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 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.

#### **13.2 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%.

#### **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 Dubbeldam, locatie Laantje van Middenhoeve'.