

**Regels bestemmingsplan "1e herziening
Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie
Parkrand (Wielwijkpark en Reeweg Zuid)"**

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het bestemmingsplan "1e herziening Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Parkrand (Wielwijkpark en Reeweg-Zuid)" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP192Herzparkrand-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 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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 afvalinzamelvoorziening

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

1.7 archeologisch deskundige

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

1.8 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.

1.9 bebouwing

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

1.10 bed en breakfast

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

1.11 belhuis en internetcafe

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet.

1.12 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 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 eerste verdieping

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

1.22 gebouw

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

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 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de waterlijn;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

1.25 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.26 vrij beroep

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

1.27 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van onzelfstandige woonruimte of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat bewoning in onzelfstandige woonruimte 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. water;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen 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	2 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Artikel 4 Groen - Park

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. perceelontsluitingen;
- d. water;
- e. parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, verblijfsruimten, bruggen en nutsvoorzieningen, met inachtneming van lid 4.3.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de grenzen van de aanduiding 'verkeer' kunnen verschuiven, mits de ontsluitingsweg niet breder wordt dan 5 m
- b. de grenzen van de aanduiding 'parkeerterrein' kunnen verschuiven;
- c. buiten de onder b. bedoelde gronden is parkeren niet toegestaan.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. perceelontsluitingen;
- c. watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en water, met inachtneming van lid 5.3.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag ter plaatse van de 'specifieke vorm van bouwaanduiding - vergunningvrij bouwen uitgesloten' niet worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de grenzen van de aanduiding 'water' kunnen met maximaal 4 m aan weerszijden van deze aanduiding verschuiven, mits de breedte van een watergang minimaal 4 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'water' mag uitsluitend een watergang worden gerealiseerd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, bruggen en nutsvoorzieningen.

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, (overige) bruggen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers mede zijn begrepen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte van een beschoeiing maximaal 0,3 m gemeten vanaf de waterlijn;
- c. de grenzen van de aanduiding 'brug' mogen verschuiven, mits de brug niet breder wordt dan 5 m

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

8.2.1 Bouwen algemeen

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient in de grens van het bouwvlak te worden gebouwd.
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m
- e. de dakbeëindiging mag uitsluitend uit een kap bestaan, haaks op de Reeweg Zuid.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, schaal, kleur, materiaalgebruik, gevelgeleding, gevellengte, hoogtedifferentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijnsituering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen, met inachtneming van lid 9.5.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

9.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a., b. en c. mag ter plaatse van de aanduiding 'tuin' niet worden gebouwd.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen zijn toegestaan;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het in de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- c. het aantal woningen bedraagt niet minder dan het in de verbeelding aangegeven minimum aantal wooneenheden;
- d. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient één hoek van de woning in de grens van het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de woning zodanig dient te worden gepositioneerd dat de voorgevel parallel loopt aan de Reeweg Zuid;
- g. het bepaalde onder f. geldt niet voor het bouwvlak ten noorden van Reeweg Zuid 30; hier mag ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' uitsluitend in de grens van het bouwvlak worden gebouwd;
- h. het grondoppervlak bedraagt ten hoogste 100 m²
- i. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- j. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m
- k. de dakbeëindiging mag uitsluitend uit een kap bestaan;
- l. de voor-, achter- en zijgevels van hoofdgebouwen, zoals deze direct na eerste realisatie hiervan met inachtneming van voorgaande bouwregels zijn ontstaan, worden aangemerkt als bouwgrenzen, die tezamen het bouwvlak vormen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, schaal, kleur, materiaalgebruik, gevelgeleding, gevellengte, hoogtedifferentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijnsituering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder h. voor een grondoppervlak van maximaal 150 m², indien per eiland het minimum aantal wooneenheden wordt gebouwd.

9.5 Specifieke gebruiksregels

- a. de grenzen van de aanduidingen 'water' en 'tuin' kunnen met maximaal 4 m aan weerszijden van deze aanduidingen verschuiven, mits de breedte van een watergang minimaal 4 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'water' mag uitsluitend een watergang worden gerealiseerd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 3

10.1 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.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 10.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 14 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

10.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 10.2.1 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. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking 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, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

10.4.1 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, waartoe 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.

10.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 10.4.1 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 onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- 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 10.2.2 of 10.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

10.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 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.

10.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Wet geluidhinder

De realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, is 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.

12.2 Ondergronds bouwen

12.2.1 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 ondergrondse bouw 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, met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvoorzieningen.

12.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder a. voor 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.

12.3 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.

12.4 Parkeren, laden en lossen

12.4.1 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 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.

12.4.2 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.

12.4.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 12.4.1 en 12.4.2:

- a. indien het voldoen aan die regels 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 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub 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, seksinrichtingen, speelautomatenhallen en inrichtingen voor het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, die niet aan het hoofdgebouw zijn aangebouwd, voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

13.2 Beroepsuitoefening aan huis

13.2.1 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 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.

13.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 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 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de volgende geluidzone vanwege industrielaawaai: geluidzone Dordtse Kil.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 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 m mag bedragen;
- b. deze regels voor de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt.
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

15.2 Voorwaarde

De in artikel 15.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden 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 16 Overgangsrecht bouwen

16.1 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.

16.2 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%.

16.3 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 17 Overgangsrecht gebruik

17.1 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 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.

17.3 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.

17.4 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 '1e herziening Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Parkrand (Wielwijkpark en Reeweg Zuid)'.

