

# **Regels 4e herziening Dubbeldam, locatie Plusmarkt**

# **HOOFDSTUK 1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 het plan**

Het bestemmingsplan "4e herziening Dubbeldam, locatie Plusmarkt" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP188Herzplusmarkt-3402 van de gemeente Dordrecht.

### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### **1.3 moederplan**

Het bestemmingsplan Dubbeldam', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjectenals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP188Dubbeldam-3001, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 23 april 2013.

## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 2 Werking**

De regels van Hoofdstuk 1 en Hoofdstuk 3 van het moederplan zijn op dit plan van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in de volgende artikelen.

## Artikel 3 Detailhandel

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
  - b. dienstverlening;
  - c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, parkeren, groen, nutsvoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bergingen ten behoeve van de woningen boven de supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding [bg], tot een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. vergunningvrije bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht, alsmede per parkeerterrein een overdekte ruimte voor winkelwagentjes met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- c. vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht.

#### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is alleen toegestaan op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen toegestaan, waarbij het in het bouwvlak van de supermarkt uitsluitend gaat om wonen op de verdieping;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn op de verdieping uitsluitend kantoorruimten en een kantine ten behoeve van de supermarkt toegestaan;
- d. het parkeerterrein wordt aan de zijde van de aansluitende woonpercelen voorzien van een afscherming met een geluidreductie van minimaal 7 dB, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

- e. voorwaardelijke verplichting

bebouwing ten behoeve van deze bestemming mag als zodanig in gebruik zijn indien binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', alsmede ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding 'parkeerterrein' voldoende parkeerplaatsen zijn aangelegd en in stand worden gehouden. Bij de beoordeling hiervan wordt toepassing gegeven aan de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. parkeerplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een overdekte ruimte voor winkelwagentjes met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' zijn mede bedoeld voor het voorzien in de parkeerbehoefte van de bestemming detailhandel, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 3 onder e;
- b. het parkeerterrein mag pas in gebruik worden genomen nadat aan de zijde van de aansluitende woonpercelen een afscherming is geplaatst met een geluidreductie van minimaal 7 dB, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2**

Op de voor 'Waarde - Archeologie- 2' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 21 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Dubbeldam' (NL.IMRO.0505.BP188Dubbeldam-3001) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 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 7 Overgangsrecht bouwen**

#### **7.1 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.

#### **7.2 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%.

#### **7.3 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 8 Overgangsrecht gebruik**

#### **8.1 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.

#### **8.2 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.

#### **8.3 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.

#### **8.4 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '4e herziening Dubbeldam,



