

Regels wijzigingsplan Spuiboulevard 4-88

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het wijzigingsplan Spuiboulevard 4-88 met identificatienummer NL.IMRO.0505.WP186Spuiboulevard-3001 van de gemeente Dordrecht.

1.2 wijzigingsplan

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

1.3 moederplan

Het bestemmingsplan 'Schil', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 27 maart 2012.

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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor;
- d. atelier;
- e. maatschappelijk;
- f. bedrijf;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. sport;
- i. horeca - 1;
- j. wonen;
- k. parkeren;
- l. hellingbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - hellingbaan';
- m. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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;
- c. de scheidingslijn tussen de maximale bouwhoogten van 7 m en 22 m mag ter verkrijging van een gevarieerd gevelbeeld over een lengte van maximaal 25 % met maximaal 0,60 m met bebouwing tot een bouwhoogte van maximaal 22 m worden overschreden;
- d. buiten de in sub c bedoelde scheidingslijn van bouwhoogten, zoals aangegeven in de verbeelding, zijn voor de overige 75 % van de gevellengte uitkragende balkons toegestaan tot een diepte van maximaal 2.10 m;
- e. ter plaatse van de in de verbeelding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - zone lagere bouwhoogte' mag boven een bouwhoogte van 19 m een ruimte met een breedtemaat van minimaal van 7.30 m niet bebouwd worden;
- f. er mogen maximaal 55 woningen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang-1' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare route een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 5.00 m, gerekend vanaf het maaiveld;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang-2' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare route een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 5.00 m, gerekend vanaf het maaiveld;
- i. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- j. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2 onder h voor het aanpassen, dan wel het laten vervallen van die openbare route indien er op andere wijze voldoende ruimte voor voetgangers blijft.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de begane grond van de bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de in lid 3.1 onder a t/m h en l genoemde functies voor zover deze een hoogwaardige publieke uitstraling hebben;
- b. de oppervlakte voor detailhandel en dienstverlening mag in totaal niet groter zijn dan 1000 m² bvo;
- c. de oppervlakte voor kantoren mag in totaal niet groter zijn dan 1000 m² bvo;
- d. horeca-1 als bedoeld in lid 3.1 onder i is niet toegestaan;
- e. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot de regels van het moederplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- f. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- g. op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond;
- h. in afwijking van sub a en sub g mag parkeren op een gedeelte van de begane grond aan de zijde van de Beverwijkcksplaats, alsmede ter plaatse van de eerste verdieping. Voorwaarde is dat er op de begane grond voldoende ruimte overblijft voor de onder a genoemde functies
- i. in afwijking van sub g mag in aanvulling op het bepaalde in sub h de eerste verdieping eveneens worden gebruikt voor functies als bedoeld in lid 3.1 onder a t/m h.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.4 onder d voor het toestaan van horeca - 1 op de begane grond en eerste verdieping, voor zover dat een positieve bijdrage levert aan de gewenste aantrekkingskracht van het gebied.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord;
- c. lid 3.4 onder e ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingediend. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 3.4 onder e zijn toegestaan;
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Op de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 19 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Schil (GML-bestand NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren, laden en lossen

6.1.1 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 gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

6.1.2 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.

6.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 6.1.1 en 6.1.2:

- 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.

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 wijzigingsplan Spuiboulevard 4-88.