

# **Regels bestemmingsplan Smitsweg**

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan "Smitsweg" van de gemeente Dordrecht.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP172Smitsweg-3001.

### 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 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.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 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.

### 1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.11 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.

### 1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.13 bouwperceel

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

### 1.14 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

**1.15 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.

**1.16 bouwvlak**

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

**1.17 bijgebouw**

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

**1.18 eerste verdieping**

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

**1.19 gebouw**

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

**1.20 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.

**1.21 maatschappelijke voorzieningen**

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

**1.22 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.

**1.23 vrij beroep**

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

**1.24 wonen**

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding;

## **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 (zijdelingse) perceelgrens**

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

### **2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte**

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

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

## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen.
  - b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals:
    1. verhardingen, waarbij in ieder geval ter plaatse van de functieaanduiding (sv-f):
    2. waterpartijen.
    3. recreatieve voorzieningen, zoals speelterreinen.
    4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zit- en speelgelegenheden,
- alsmede voor:
- c. ter plaatse van de functieaanduiding (v): verkeersverbinding
  - d. ter plaatse van de functieaanduiding (gw): geluidwerende voorzieningen, in de vorm van geluidwallen
  - e. ecologische verbindingzone langs de Smitsweg.
  - f. calamiteitenontsluiting langs het spoor.

#### 3.2 Bouwregels

1. Op de in 3.1 onder a bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 9 m.
2. Op de in 3.1 onder e bedoelde gronden mag, behoudens een brug over het water, niet worden gebouwd.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

De onder 3.1 onder c aangegeven verkeersverbindingen mogen maximaal 25 m worden verschoven.

### Artikel 4 Tuin

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

#### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - wanneer de tuin is gelegen voor de voorgevelrooilijn van de betreffende woning een erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 m.
  - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 9 m.
- b. Op de gronden met deze bestemming binnen de zone van de hoogspanningsverbinding mogen bijgebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m per perceel.

#### **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het tweede lid, onder a voor het toestaan van een erfafscheiding in hoeksituaties tot een hoogte van maximaal 1.80 m, mits het gedeelte boven de 1 m transparant wordt uitgevoerd.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Indien de tuin mede wordt gebruikt als oprit tot de woning is het parkeren van auto's ter plaatse toegestaan.

### **Artikel 5 Verkeer**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden), parkeerplaatsen.
- b. nutsvoorzieningen.
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals water, groen.
- d. geluidwerende voorzieningen.
- e. ter plaatse van de functieaanduiding (gw): geluidwerende voorzieningen, in de vorm van geluidwallen.

#### **5.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 10 m<sup>2</sup> en 3m per gebouw.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 9 m.

### **Artikel 6 Verkeer - Railverkeer**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. spoorweg.
- b. nutsvoorzieningen.
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals water, groen.
- d. geluidwerende voorzieningen.

#### **6.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 10 m<sup>2</sup> en 3m per gebouw.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 12 m.

### **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen.
- b. daarbij behorende voorzieningen, zoals taluds.

### **7.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals bruggen, steigers, duikers. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

## **Artikel 8 Wonen - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor wonen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen.
- b. daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelvoorzieningen.
- c. nutsvoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

1. Woningen 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.
2. De in de verbeelding ingeschreven aantallen woningen en bouwhoogten mogen niet worden overschreden. In totaal mogen, inclusief de in de regels 9 en 10 genoemde aantallen, maximaal 675 woningen worden gebouwd. De maximaal 5 woningen langs de Wioldrechtse Zeedijk zijn hiervan uitgezonderd.
3. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte; parkeren voor bezoekers kan in het openbaar gebied.
4. Ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven vrijstaande woningen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 25 % van het ingeschreven woningaantal mag worden uitgevoerd als twee onder een kap woning.
5. Bij de bouw van vrijstaande en twee onder een kap woningen gelden de volgende aanvullende bouwregels:
  - a. per kavel mag de hoofdbebouwing niet meer bedragen dan 30 % van de oppervlakte van de gronden met bestemming wonen.
  - b. de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3.50 m, behoudens de zijde waar aan elkaar wordt gebouwd (twee onder een kap).
  - c. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is ingeschreven.
  - d. garages voor autostalling mogen eerst op 10 m achter de grens met de bestemming "verkeer" worden gebouwd, zodat voor de garage 2 opstelplaatsen voor auto's beschikbaar zijn.
  - e. de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m.
  - f. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
6. Op de van hoofdbebouwing vrijblijvende gronden gelden de volgende regels:
  - a. toegestaan zijn aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
  - b. het gezamenlijk oppervlak van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 % van de gronden buiten het bouwvlak, met een maximum oppervlakte

- van 50 m<sup>2</sup>.
  - c. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de woning tot een diepte van maximaal 2.50 m buiten het bouwvlak, alsmede aan de zijkant van de woning, een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 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.
- 7. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:
 

a. erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
b. overige erfafscheidingen	2 m
c. lichtmasten	9 m
d. vlaggenmasten	9 m
e. antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	1 m
f. overige antennemasten	15 m
g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

1. de situering en/of kapvorm, indien dit nodig is voor de afstemming op het beeldkwaliteitplan.
2. de situering, indien dit nodig is voor een juiste aansluiting van groen- en watergebieden op de bestaande killenstructuur.
3. de situering, indien dit nodig is voor het voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

### 8.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

1. 8.2 onder 3 indien op andere wijze in het parkeren wordt voorzien.
2. 8.2 onder 4 voor loskoppelen van het percentage aan het bouwvlak, mits in totaliteit het percentage van 25 niet wordt overschreden
3. 8.2 onder 6b voor het toestaan van een maximum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden.
4. 8.2 onder 6c voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen binnen de strook van 2.50 m buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping tot een maximum van 7 m of als de woning lager is tot dat maximum.
5. 8.2 onder 7a voor het toestaan van een erfafscheiding in hoeksituaties tot een hoogte van maximaal 1.80 m, mits het gedeelte boven de 1 m transparant wordt uitgevoerd.

### 8.5 Specifieke gebruiksregels

De overeenkomstig het bepaalde in 8.2 onder 3 aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.

## Artikel 9 Wonen - 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen
- b. daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelvoorzieningen.
- c. nutsvoorzieningen
- d. alsmede voor:
 

ter plaatse van de functieaanduiding (bb): bed en breakfast, cursus- en tentoonstellingsactiviteiten,.



## 9.2 Bouwregels

1. Woningen 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.
2. De in de verbeelding ingeschreven aantallen woningen en bouwhoogten mogen niet worden overschreden. In totaal mogen, inclusief de in de regels 8 en 10 genoemde aantallen, maximaal 675 woningen worden gebouwd. De maximaal 5 woningen langs de Wioldrechtse Zeedijk zijn hiervan uitgezonderd.
3. Woningen mogen uitsluitend in een compositie van openheid/transparantie en met doorzichten vanaf de dijk, worden gebouwd.
4. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte; parkeren voor bezoekers kan in het openbaar gebied.
4. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 25 % van het ingeschreven woningaantal mag worden uitgevoerd als twee onder een kap woning.
5. Bij de bouw van vrijstaande en twee onder een kap woningen gelden de volgende aanvullende bouwregels:
  - a. per kavel mag de hoofdbebouwing niet meer bedragen dan 30 % van de oppervlakte van de gronden met bestemming wonen.
  - b. de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3.50 m, behoudens de zijde waar aan elkaar wordt gebouwd (twee onder een kap).
  - c. aan de zijde van de straat wordt de bebouwing op minimaal 3 m vanuit de straat gesitueerd; in deze 3 m gelden de regels van de bestemming "tuin".
  - d. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is ingeschreven.
  - e. garages voor autostalling mogen eerst op 10 m achter de grens met de bestemming "verkeer" worden gebouwd, zodat voor de garage 2 opstelplaatsen voor auto's beschikbaar zijn.
  - f. de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m.
  - g. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
6. Op de van hoofdbebouwing vrijblijvende gronden gelden de volgende regels:
  - a. toegestaan zijn aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
  - b. het gezamenlijk oppervlak van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 % van de gronden buiten het bouwvlak, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.
  - c. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de woning tot een diepte van maximaal 2.50 m buiten het bouwvlak, alsmede aan de zijkant van de woning, een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 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.
7. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

a.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
b.	overige erfafscheidingen	2 m
c.	lichtmasten	9 m
d.	vlaggenmasten	9 m
e.	antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	1 m
f.	overige antennemasten	15 m
g.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
8. In afwijking van het bepaalde in 9.2 onder 6b en c mag de tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande erfbebouwing bij de woningen aan de Wioldrechtse Zeedijk, zowel in oppervlakte als in bouwhoogte, worden gehandhaafd.

## 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

1. de situering en/of kapvorm, indien dit nodig is voor de afstemming op het beeldkwaliteitplan.
2. de situering, indien dit nodig is voor voldoende openheid/transparantie/doorzichten.
3. de situering, indien dit nodig is voor het voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

#### **9.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

1. 9.2 onder 4 indien op andere wijze in het parkeren wordt voorzien.
2. 9.2 onder 6b voor het toestaan van een maximum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden.
3. 9.2 onder 6c voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen binnen de strook van 2.50 m buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping tot een maximum van 7 m of als de woning lager is tot dat maximum.
4. 9.2 onder 7a voor het toestaan van een erfafscheiding in hoeksituaties tot een hoogte van maximaal 1.80 m, mits het gedeelte boven de 1 m transparant wordt uitgevoerd.

#### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

1. De overeenkomstig het bepaalde in lid 2, onder 3 aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.
2. Voor de in 9.1 onder d bedoelde functies geldt dat:
  - a. deze uitsluitend mogen worden uitgeoefend in de tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande bebouwing op het erf.
  - b. maximaal 100 m<sup>2</sup> in gebruik mag worden genomen voor cursus- en tentoonstellingsactiviteiten en maximaal 125 m<sup>2</sup> voor bed en breakfast.
  - c. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.
  - d. geen onevenredige hinder mag ontstaan.

## **Artikel 10 Wonen - Uit te werken**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen- uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen.
  - b. daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, verkeer, inclusief parkeergelegenheden, water.
  - c. nutsvoorzieningen.
- alsmede voor:
- d. maatschappelijke voorzieningen

### **10.2 Uitwerkingsregels**

1. Burgemeester en wethouders werken de in het eerste lid bedoelde bestemming uit met inachtneming van de in dit artikel beschreven regels:
  - a. De woningen mogen gestapeld worden gerealiseerd.
  - b. De in de verbeelding ingeschreven aantallen woningen en bouwhoogten mogen niet worden overschreden. In totaal mogen, inclusief de in de regels 8 en 9 genoemde aantallen, maximaal 675 woningen worden gebouwd. De maximaal 5 woningen langs de Wieldrechtse Zeedijk zijn hiervan uitgezonderd.
  - c. De oppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup> b.v.o.
  - d. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is ingeschreven;

- e. met de situering van woningen dient rekening te worden gehouden met:
  - een voorgevelrooilijn op minimaal 3 m vanaf de grens met de bestemming verkeer
  - het maken van parkeervoorzieningen voor de eigen parkeerbehoefte
  - de aanleg van en aansluiting van groen- en watergebieden op de bestaande killenstructuur.
- f. gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan onder zowel de woningen, als onder de te realiseren openbare ruimten, zoals straten, pleinen, groengebieden. Indien een gebouwde parkeervoorziening bovengronds wordt gerealiseerd dient deze omgeven te worden door een schil met woonfuncties, dan wel op een esthetisch goede manier te worden ingepast.

### **10.3 Voorlopig bouwverbod**

Op de gronden met de in het eerste lid genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

## **Artikel 11 Leiding**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor leiding aangewezen gronden zijn bestemd voor een stikstofleiding met diameter van 0,15 m en twee watertransportleidingen met een diameter van respectievelijk 1,4 en 1,8 m.

### **11.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, met dien verstande dat indien sprake is van de in het 11.4 aangegeven dubbelbestemmingen de voor die bestemming toegelaten bouwwerken zijn toegestaan tot in de betreffende regels aangegeven bouwhoogten.

### **11.3 Aanlegvergunning**

1. 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 aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. het afgraven of ophogen van de grond;
  - c. het beplanten van gronden met diep wortelende beplanting;
  - d. het indrijven van voorwerpen.
2. Het verbod als bedoeld in 11.3 onder 1 is niet van toepassing op werkzaamheden als bedoeld in 11.3 onder 1d, voor zover deze gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moet worden geacht.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

### **11.4 Dubbelbestemming**

1. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden eveneens zijn bestemd voor
  - Groen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels,
  - Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
  - Verkeer-railverkeer, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,
  - Water, als bedoeld in artikel 7 van deze regels,
 zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 16 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in het vorige lid

indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor leiding- hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 380 kV.

### **12.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 60 m, met dien verstande dat indien sprake is van de in 12.4 aangegeven dubbelbestemmingen de voor die bestemming toegelaten bouwwerken zijn toegestaan tot in de betreffende regels aangegeven bouwhoogten.

### **12.3 Aanlegvergunning**

1. 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 aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen.
  - b. het afgraven of ophogen van de grond.
  - c. het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting.
  - d. het indrijven van voorwerpen.
  - e. het aanleggen van watergangen en -partijen
  - f. het leggen van kabels en leidingen
2. Het verbod als bedoeld in 12.3 onder 1 is niet van toepassing op werkzaamheden als bedoeld in 12.3 onder 1d, voor zover deze gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moet worden geacht.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding

### **12.4 Dubbelbestemming**

1. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden eveneens zijn bestemd voor
  - Groen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels,
  - Tuin, als bedoeld in artikel 4 van deze regels,
  - Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
  - Verkeer-railverkeer, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,
  - Water, als bedoeld in artikel 7 van deze regels,zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 16 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in het vorige lid indien het belang van de hoogspanningsverbinding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 13 Waterstaat - Waterkering**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

1. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden eveneens zijn bestemd voor
  - Groen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels,
  - Tuin, als bedoeld in artikel 4 van deze regels,
  - Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
  - Verkeer-railverkeer, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,
  - Water, als bedoeld in artikel 7 van deze regels,zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 16 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in het vorige lid indien het belang van de hoogspanningsverbinding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **13.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, met dien verstande dat indien sprake is van de in 13.3 aangegeven dubbelbestemmingen de voor die bestemming toegelaten bouwwerken zijn toegestaan tot in de betreffende regels aangegeven bouwhoogten.

### **13.3 Dubbelbestemming**

1. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden eveneens zijn bestemd voor
  - Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
  - Verkeer-railverkeer, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,
  - Water, als bedoeld in artikel 7 van deze regels,zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 16 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in het vorige lid indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## HOOFDSTUK 3 Algemene regels

### Artikel 14 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 15 Algemene gebruiksregel

- 15.1 Het gebruik van ruimten binnen een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met
  - degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient
  - vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet
  - op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stalling-
  - de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een
  - er mag geen detailhandel plaatsvinden;
  - aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel
  - de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden
- 15.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in
- het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
  - meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor  
planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
  - voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een
  - voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in

### Artikel 16 Algemene ontheffingsregels

- 16.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:
- het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  - het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde in openbaar gebied, zoals reclameborden en dergelijke, met dien
  - het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen
  - de op de kaart dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
    - de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
    - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
  - de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veran
  - de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen
- 16.2 De in 16.1 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.

## HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

## **Artikel 17 Overgangsrecht**

### **17.1 Overgangsrecht bouwen**

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.

### **17.2 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%,

### **17.3 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 18 Overgangsrecht gebruik**

### **18.1 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.

### **18.2 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.

### **18.3 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.

### **18.4 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Smitsweg'.