

Regels bestemmingsplan '7e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het bestemmingsplan '7e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk' met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP188Herzhaaswijkw-3701 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 planobjecten als 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water; 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - erfafscheidingen 2 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn niet toegestaan;
- b. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden is slechts toegestaan met inachtneming van de ten opzichte van aanwezige en projecteerde woningen in de omgeving en ten opzichte van op het naastgelegen landgoed aan te leggen openbare paden, in acht te nemen afstand vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de in de verbeelding als 'wro-zone-wijzigingsgebied - 1' aangegeven gronden wijzigen in de bestemming 'Landgoed' als bedoeld in artikel 4 van deze regels en de gronden dan te gebruiken voor de daar toegestane functies.

Artikel 4 Landgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. agrarisch in de vorm van een weide voor koeien en/of andere dieren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - weide';
- c. agrarisch in de vorm natuurontwikkeling door middel van kruiden- en bloemrijk grasland, ter plaatse van de aanduiding 'natuur';
- d. groen;
- e. water;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeren, voetpaden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van het volgende:

- a. De opzet en inrichting van het landgoed vindt plaats en wordt in stand gehouden met inachtneming van het in bijlage 1 bij deze regels aangegeven inrichtingsplan;
- b. een omgevingsvergunning voor de binnen het kleine bouwvlak te bouwen woning mag pas worden verleend nadat de opzet en inrichting van het landgoed overeenkomstig het in bijlage 1 bij deze regels aangegeven inrichtingsplan is gerealiseerd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van een woning ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de inhoudsmaat van de woning in het kleine bouwvlak bedraagt, inclusief de overkappingen als bedoeld in lid 4.2.3 onder a en b, maximaal 910 m³;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. aan de nieuw te bouwen woning is binnen het bouwvlak op de kopse kanten een overkapping toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de in sub a bedoelde overkappingen sluit aan op de hoogte van de woning;
- c. voorts is toegestaan een bestaande schuur met een oppervlakte van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van maximaal 9 m, waarbij sprake is van één bouwlaag met een kap.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2.1 onder b en toestaan dat de inrichting van het landgoed en de bouw van de woning gelijktijdig plaatsvinden, mits vooraf onder een nader te bepalen dwangsom, schriftelijk overeen is gekomen dat de woning pas in gebruik mag worden genomen nadat de opzet en inrichting van het landgoed overeenkomstig het in bijlage 1 bij deze regels aangegeven inrichtingsplan is gerealiseerd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een agrarisch gebruik, anders dan genoemd in lid 1, is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de gronden van het landgoed is niet toegestaan;
- c. het pad tussen de Kromme Zandweg en de Oudendijk dient tussen zonsopgang en zonsondergang voor het publiek te worden opengesteld.

Artikel 5 Tuin

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 15 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.

Artikel 6 Water

Op de voor 'Water' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 17 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.

Artikel 7 Wonen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 18 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

Op de voor 'Waarde - Archeologie- 3' 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 9 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 10 Overgangsrecht bouwen

10.1 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.

10.2 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%.

10.3 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 11 Overgangsrecht gebruik

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '7e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk.