

# **Regels 3e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zeedijk 3**

# **HOOFDSTUK 1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 het plan**

Het bestemmingsplan "3 herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zeedijk 3" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP173Herzzeedijk3-3301 van de gemeente Dordrecht.

### **1.2 bestemmingsplan**

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

### **1.3 moederplan**

Het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 23 september 2014.

## **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 Tuin**

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 13 van het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' (NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen;
- d. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 8.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:
  1. per bouwvlak mag 1 woning worden gerealiseerd;
  2. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
  3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is ingeschreven.
- b. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing buiten het bouwvlak met de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' mag worden gebruikt voor opslag.

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

Op de voor 'Waarde - Archeologie - 2' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 18 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch (NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **Artikel 6 Waterstaat - Waterkering**

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 22 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch (NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 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 8 Cultuurhistorische waarden**

#### **8.1 Cultuurhistorische waarden**

Op de bebouwing met aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' zijn de regels zoals vermeld in artikel 26.5 van het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' (NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 9 Overgangsrecht bouwen**

#### **9.1 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.

#### **9.2 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%.

#### **9.3 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 10 Overgangsrecht gebruik**

#### **10.1 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.

#### **10.2 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.

#### **10.3 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.

#### **10.4 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '3e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zeedijk 3'.