

Regels bestemmingsplan Zuidrand van Dubbeldam

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Agrarisch - Landschappelijke overgangszone	11
Artikel 5 Bedrijf	12
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	13
Artikel 7 Groen	14
Artikel 8 Sport	15
Artikel 9 Tuin	16
Artikel 10 Verkeer	17
Artikel 11 Water	18
Artikel 12 Wonen	19
Artikel 13 Waarde - Archeologie 1	20
Artikel 14 Waarde - Archeologie 2	22
Artikel 15 Waarde - Archeologie 3	24
Artikel 16 Waterstaat - Waterkering	26
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	27
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 18 Algemene bouwregels	27
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 22 Overige regels	30
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 23 Overgangsrecht bouwen	31
Artikel 24 Overgangsrecht gebruik	31
Artikel 25 Slotregel	31

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het bestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP203Zuiddubbeldam-3001 van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

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

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 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.

1.6 agrarisch

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.7 agrarisch verwant bedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur en op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur, met als kenmerkende werkzaamheden cultuurtechnische werken, grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

1.8 archeologisch deskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

1.9 archeologische waarde

De aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de indag gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 bed en breakfast

Het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

1.13 bedrijfswoning

Een woning bij een onderneming, welke dient voor de huisvesting van een persoon en zijn gezin die in die onderneming een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt en zijn hoofdberoep in de betreffende onderneming uitoefent.

1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing)

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik)

Gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.25 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekend waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.26 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen- aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum.

1.27 gebouw

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

1.28 geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen. NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.29 glastuinbouwbedrijf

Een niet-grondgebonden bedrijf gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt.

1.30 grondgebonden agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.31 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.32 intensieve veehouderij

Bedrijf waar geiten, slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder substantiële weidegang worden gehouden, met uitzondering van fokdieren ten behoeve van de melkrundveehouderij.

1.33 nevenactiviteit

Een activiteit die een organisatorische binding heeft met een agrarisch bedrijf en binnen het bedrijf of in de onmiddellijke nabijheid daarvan plaatsvindt.

1.34 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat niet afhankelijk is van het producerend vermogen van de bodem.

1.35 nutstuin

Volkstuinen alleen bedoeld voor het hobbymatig en voor eigen gebruik telen van groente, fruit en snijbloemen, niet zijnde zogenaamde dag- en verblijfstuinen.

1.36 peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

1.37 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 vrij beroep

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

1.39 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van onzelfstandige woonruimte of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat bewoning in onzelfstandige woonruimte in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

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 overig bouwwerk 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 aan 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 (zijdellingse) perceelgrens

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b. agrarisch verwant bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch verwant bedrijf';
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen,
- 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 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. uitsluitend bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- c. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- d. de oppervlakte van de onder b. en c. bedoelde gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- e. de bouwhoogte van de onder b. en c. bedoelde gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d. en e. mogen deze gebouwen eenmalig met maximaal 10% van de inhoud worden uitgebreid, mits een bedrijfswoning niet groter wordt dan 650 m³;
- g. het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas is niet toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a. tot en met g. gelden voor het agrarisch verwante bedrijf als bedoeld in 3.1 onder b. de volgende bouwregels:
 1. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 30%
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige (erf)afscheidingen	2 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. bouwhoogte gebouw)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor recreatief medegebruik, indien toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.5.1.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn niet toegestaan;
- c. een agrarisch verwant bedrijf is uitsluitend toegestaan in de vorm van een bedrijf gericht op de dienstverlening voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van buitenruimten, waaronder in elk geval groen en water zijn begrepen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder a. voor de uitoefening van nevenactiviteiten in de vorm van recreatief medegebruik gericht op de dagreactie van gronden en opstallen.

3.5.2 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning bedoeld in lid 3.5.1 wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:

1. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
2. binnen het bouwvlak zelf plaatsvindt;
3. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
4. niet leidt tot een onevenredige belasting van omliggende wegen;
5. de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast.

Artikel 4 Agrarisch - Landschappelijke overgangszone

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Landschappelijke overgangszone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. niet beroepsmatig agrarisch gebruik, waaronder in elk geval begrepen het houden van kleinvee en paarden;
- c. nutstuinencomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nutstuin';
- d. recreatieve voorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen, 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

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van kassen en berging van gereedschappen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nutstuin';
- b. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 2,5 %
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. is op het perceel Stevensweg 46 A een stal voor het (niet beroepsmatig) houden van pony's toegestaan; uitsluitend het bestaande gebouw is toegestaan.

4.2.3 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 met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor een schuilgelegenheid dan wel stal voor kleinvee en paarden, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m
- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²

4.4 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nutstuin' zijn andere vormen van recreatie niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nutstuin' is overnachting niet toegestaan;
- d. het houden van kleinvee en paarden (voor niet beroepsmatig agrarisch gebruik) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - houden van kleinvee en paarden toegestaan';
- e. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nutstuin'.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. loonwerkbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf';
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, ontsluitingswegen, parkeer- en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen 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 oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
- d. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan, waarvan de inhoud maximaal 600 m³ bedraagt en afgedekt wordt met een kap;
- e. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorziening;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. water;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

– erfafscheidingen	2 m
– lichtmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een sportcomplex, waaronder een radiovliegclub niet wordt begrepen, met bijbehorende voorzieningen;
- b. antennemasten;
- c. bij de bestemming behorende overige voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt de bouwhoogte van een antennemast ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- lichtmasten	15 m
- straatverlichting	6 m
- vlaggenmasten, overige antennemasten en ballenvangers	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en water.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

Uitsluitend vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. parkeerplaatsen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en groen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste

5 m

Artikel 12 Wonen

12.1 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.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn op het perceel Zuidendijk 523 andere bijbehorende bouwwerken toegestaan; uitsluitend de bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- d. daar waar de onder c. bedoelde aanduiding niet voorkomt, geldt geen maximum aantal wooneenheden.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 13.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

13.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 13.2.1 onder b. mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 40 cm beneden het maaiveld;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

13.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

13.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 13.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 40 cm onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2.2 of 13.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

13.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

13.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 14.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

14.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 14.2.1 onder b. mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft bij het archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

14.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

14.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 14.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.2.2 of 14.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

14.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

14.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 15.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

15.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 15.2.1 onder b. mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

15.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

15.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 15.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.2.2 of 15.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

15.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

15.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 16.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 18 en 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder b., mits:

- a. gebouwd wordt in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

16.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over 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 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Geluidsgevoelige functies

De realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, is alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

18.2 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

18.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 18.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

18.4 Ondergronds bouwen

18.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn ingeval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

18.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.4.1 onder a. voor ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

18.5 Ondergeschikte bouwdelen

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

18.6 Parkeren, laden en lossen

18.6.1 Parkeren

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.

18.6.2 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.

18.6.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 18.6.1 en 18.6.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

19.2 Beroepsuitoefening aan huis

19.2.1 Gebruiksregels

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed & breakfast-voorziening met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

19.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 19.2.1 onder a, b, c, d en f voor:

- a. een maximum vloeroppervlak van 75 m²;
- b. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- c. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- d. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

19.3 Parkeren, laden en lossen

Bij een functiewijziging van een bouwwerk geldt het bepaalde in artikel 18.6 onverkort, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

19.4 Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is slechts toegestaan met inachtneming van de ten opzichte van aanwezige en projecteerde woningen in de omgeving in acht te nemen afstand vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Cultuurhistorische waarden

20.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

20.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.1.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., of van het openbaar vervoer, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- f. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

21.2 Voorwaarde

De in lid 21.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Voorrangsregeling

Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
2. in de tweede plaats de regels van artikel 13 Waarde - Archeologie 1;
3. in de derde plaats de regels van artikel 14 Waarde - Archeologie 2;
4. in de vierde plaats de regels van artikel 15 Waarde - Archeologie 3.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht bouwen

23.1 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.

23.2 Afwijking

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%.

23.3 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 24 Overgangsrecht gebruik

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 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 25 Slotregel

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

