Regels

Regels van het voorontwerp-bestemmingsplan "Smitsweg"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	
	artikel 1	Begripsbepalingen
	artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen	
	artikel 3	Groen
	artikel 4	Tuin
	artikel 5	Verkeer
	artikel 6	Water
	artikel 7	Wonen
	artikel 8	Uit te werken Wonen
	artikel 9	Leiding - hoogspanningsverbinding
	artikel 10	Leiding – stikstof
	artikel 11	Leiding - water
	artikel 12	Waterstaat - waterkering
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	
	Artikel 13	Anti-dubbeltelregel
	artikel 14	Algemene gebruiksregels
	artikel 15	Algemene ontheffingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	
	artikel 16	Overgangsrecht bouwen
	artikel 17	Overgangsrecht gebruik
	artikel 18	Naam

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

het plan
het bestemmingsplan “Smitsweg” van de gemeente Dordrecht.

de plankaart
de kaart (tekeningnr. S2-38-66) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

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.

aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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.

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.

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

bebouwingspercentage
een in de regels of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

bestemmingsgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen van een standplaats.

bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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.

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

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

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

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

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.

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

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

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

woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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. 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.

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.

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.

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

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 bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, 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 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen.

b. ecologische verbindingszone langs de Smitsweg

c. bijbehorende voorzieningen zoals:

1. verhardingen in de vorm van voet- en/of fietspaden.
2. voet- en/of fietsbruggen.
3. waterpartijen.
4. recreatieve voorzieningen, zoals speelterreinen.
5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zit- en speelgelegenheden, speelwerktuigen, kunstobjecten.

alsmede voor:

d. geluidwerende voorzieningen, in de vorm van geluidwallen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen.

e. ontsluitingswegen ten behoeve van woningbouwclusters, echter uitsluitend in de directe nabijheid van de op de plankaart aangegeven aanduidingen.

3.2 Bouwregels

1. Op de in het eerste lid 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 het eerste lid onder b bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

3.3. Aanlegregels

De in het eerste lid onder d genoemde geluidwerende voorzieningen worden aangelegd tot minimaal de op de plankaart aangegeven hoogte. Het is toegestaan een combinatie van geluidwallen en geluidschermen te maken.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

4.2 Bouwregels

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 m2 en een bouwhoogte van maximaal 3 m per perceel.

4.3. Specifieke gebruiksregels

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

4.4 Medebestemming

Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor waterstaat-waterkering als bedoeld in artikel 12 van deze planregels, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor deze bestemming geldende bepalingen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen, verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden), parkeerplaatsen ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding V(w).
b. spoorweg, ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding V(s).
c. nutsvoorzieningen.
d. bijbehorende voorzieningen, zoals water, groen.
e. geluidwerende voorzieningen langs de N3 en de spoorweg.

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 m2 en 3m per gebouw.
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 9 m, en ten behoeve van de spoorweg maximaal 12 m.

5.3 Medebestemming

Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor waterstaat - waterkering als bedoeld in artikel 12 van deze regels, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming waterkering geldende bepalingen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor :

a. watergangen.

b. daarbij behorende voorzieningen, zoals taluds.

6.2 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.

6.3. Medebestemming

Voorzover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor waterkering als bedoeld in artikel 12 van deze regels, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming waterkering geldende bepalingen.

Artikel 7. Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen
b. daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelvoorzieningen.
c. alsmede voor:
   cursus- en tentoonstellingsactiviteiten en bed en breakfast, echter uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden.

7.2 Bouwregels

1. Woningen mogen, indien ze gesitueerd worden in een geluidszone, uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
   a. de ingevolge de artikelen 82, 82a, 83,85,100 en 100a van de Wet geluidhinder aan te merken ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg behorende bij de betreffende zone;
   b. de ingevolge de artikelen 8,9,10 en 11 eerste, tweede, derde, vijfde en zesde lid van het Besluit geluidhinder spoorwegen aan te merken ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de spoorweg behorende bij de betreffende zone.
2. De op de plankaart ingeschreven aantallen woningen en bouwhoogten mogen niet worden overschreden. In totaal mogen, inclusief het in regel 8 “Uit te werken Wonen” genoemde aantal van maximaal 140 woningen en exclusief de maximaal 6 woningen langs de Wieldrechtse Zeedijk, maximaal 675 woningen worden gebouwd.
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 op de plankaart met W (v) aangeduide gronden 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:
   1. per kavel mag de hoofdbebouwing niet meer bedragen dan 30 % van de oppervlakte van de gronden met bestemming wonen.
   2. 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).
   3. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart is ingeschreven.
   4. aanbouwen en bijgebouwen mogen eerst op 10 m achter de grens met de bestemming “verkeer” worden gebouwd, tot een oppervlakte van maximaal 50 m2.
   5. 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.
   6. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
6. Op de voor wonen aangewezen gronden ten zuiden van de hoogspanningsverbinding en ten noorden van de woningen aan de Wieldrechtse Zeedijk geldt bovendien dat:
   1. er voldoende doorzichten dienen te worden aangebracht, waarvoor op de plankaart suggesties zijn aangegeven.
   2. er geen sprake mag zijn van aaneenklontering van bebouwing, maar juist van openheid/transparantie.
   3. aan de zijde van de straat wordt de bebouwing op minimaal 3 m vanuit de

straat gesitueerd; in deze 5 m gelden de regels van de bestemming "tuin".

7. Ter plaatse van de op de plankaart met "erf" aangeduide 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 met "erf" aangeduide gronden, met een maximum oppervlakte van 50 m2 geldt.
   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.
   d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van antennemasten zijn toegestaan tot 1 m boven de bouwhoogte van de woning en in de vorm van vlaggenmasten tot een hoogte van maximaal 9 m.
8. In afwijking van het bepaalde in het zevende lid mag de tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande erfbebouwing bij de woningen aan de Wieldrechtse Zeedijk, zowel in oppervlakte als in bouwhoogte, worden gehandhaafd.
9. De overeenkomstig het bepaalde in lid 2, onder 3 aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.

7.3 Ontheffing bouwregels

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

1. het tweede lid, onder 4 voor loskoppelen van het percentage aan het bouwvlak, mits in totaliteit het percentage van 25 niet wordt overschreden. Deze ontheffing mag niet worden gebruikt voor de gronden ten zuiden van de hoogspanningsverbinding
2. het tweede lid, onder 6b voor het toestaan van een maximum oppervlakte van 75 m2 met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden.
3. het tweede lid, onder 6c voor het bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte vanaf de perceelsgrens tussen woningen schuin moet oplopen: de bouwhoogte van 3 m mag worden vermeerderd met maximaal de kortst gemeten horizontale afstand tot de bedoelde grens.
4. het tweede lid, 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in het eerste lid onder c bedoelde functies geldt dat:

1. deze uitsluitend mogen worden uitgeoefend in de tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande bebouwing op het erf.
2. maximaal 100 m2 in gebruik mag worden genomen voor cursus- en tentoonstellingsactiviteiten en maximaal 125 m2 voor bed en breakfast.
3. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.
4. geen onevenredige hinder mag ontstaan.

7.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

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

Artikel 8 Uit te werken wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor uit te werken wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. wonen

b. daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, verkeer, inclusief parkeergelegenheden, water, nutsvoorzieningen

alsmede voor:

c. maatschappelijke voorzieningen

8.2 Uitwerkingsregels

1. Burgemeester en wethouders werken de in het eerste lid bedoelde bestemming uit met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de in dit artikel beschreven regels:
   a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 140; woningen mogen gestapeld worden gerealiseerd.
   b. De oppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1000 m2 b.v.o.
   c. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart is ingeschreven;
   d. 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.
   e. 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.
   f. bij een uitwerking worden de van hoofdbebouwing vrijblijvende delen van een bouwperceel aangeduid als erf, dan wel als tuin. De in deze regels daarvoor genoemde regelingen zijn daarbij van overeenkomstige toepassing.

8.3 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 9 Leiding - hoogspanningsverbinding

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 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 vierde lid aangegeven medebestemmingen de voor die bestemming toegelaten bouwwerken zijn toegestaan tot in de betreffende regels aangegeven bouwhoogten.

9.3 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 lid 4 onder 1 is niet van toepassing op werkzaamheden als bedoeld in lid 4 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 lid 4 onder 1 zijn slechts toelaat baar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

9.4 Medebestemming

a. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede 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,
   - Water, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,

   zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 14 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
b. 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 10 Leiding – stikstof en water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor leiding – stikstof en water aangewezen gronden zijn bestemd voor een stikstofleiding met diameter van 0,15 m en 2 watertransportleidingen.

10.2 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 vierde lid aangegeven medebestemmingen de voor die bestemming toegelaten bouwwerken zijn toegestaan tot in de betreffende regels aangegeven bouwhoogten.

10.3 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 lid 4 onder 1 is niet van toepassing op werkzaamheden als bedoeld in lid 4 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 lid 4 onder 1 zijn slechts toelaat baar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

10.4 Medebestemming

a. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor
   - Groen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels,
   - Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
   - Water, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,

   zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 14 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
b. 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 verbinding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Leiding - water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor leiding – water aangewezen gronden zijn bestemd voor 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 vierde lid aangegeven medebestemmingen 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 lid 4 onder 1 is niet van toepassing op werkzaamheden als bedoeld in lid 4 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 lid 4 onder 1 zijn slechts toelaat baar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

11.4 Medebestemming

a. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor
   - Groen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels,
   - Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
   - Water, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,

   zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 14 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.
b. 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 Waterstaat - waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor waterstaat - waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering.

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 9 m, met dien verstande dat indien sprake is van de in het derde lid aangegeven medebestemmingen de voor die bestemming toegelaten bouwwerken zijn toegestaan tot in de betreffende regels aangegeven bouwhoogten.

12.3 Medebestemming

a. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor
- Verkeer, als bedoeld in artikel 5 van deze regels,
- Water, als bedoeld in artikel 6 van deze regels,

zijn de krachtens deze artikelen en de met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 14 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.

b. 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 bepalingen

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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 14 Algemene gebruiksregels

14.1 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:

a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen 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 of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stalling-behoefte 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.

14.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid onder b, c, d en f voor:

a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
d. 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.

Artikel 15 Algemene Ontheffingsregels

15.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

1. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstand dat de oppervlakte niet meer dan 20 m2 en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
2. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van bouwwerken

geen gebouwen zijnde in openbaar gebied, zoals reclameborden en dergelijke, met dien verstande dat de bouwhoogte en de breedte respectievelijk niet meer dan 5.50 meter en 4 meter mogen bedragen;

3. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
4. de op de kaart dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
    1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
    2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
5. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
6. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

15.2 De in het eerste lid bedoelde ontheffingen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiks-mogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 16 Overgangsrecht bouwen

16.1 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 tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

16.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 17 Overgangsrecht gebruik

17.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.

17.4 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 18 Naam

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