

Regels wijzigingsplan Zeedijk 1A

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het wijzigingsplan Zeedijk 1A met identificatienummer NL.IMRO.0505.WP173Zeedijk1a-3002 van de gemeente Dordrecht.

1.2 wijzigingsplan

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.BP173 Ndb-3004, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 23 september 2015.

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 Bestemmingomschrijving

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.

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 21 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het moederplan 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 Algemene bouwregels

8.1 Parkeren, laden en lossen

8.1.1 Parkeren

Een (verandering van 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.

8.1.2 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.

8.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 8.1.1 en 8.1.2:

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

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 Wijzigingsplan Zeedijk 1a.