

REGELS
VAN HET
***ONTWERP* BESTEMMINGSPLAN**
2E HERZIENING BESTEMMINGSPLAN
HOA-DEVELPARK
GEMEENTE ZWIJNDRECHT

Opdrachtnummer : 91.01
IDnr. : NL.IMRO.0642.BP17evenementen-2001
Datum : februari 2021
Versie : 6
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3 Verkeer	8
Artikel 4 Leiding - Waterstof	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	13
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	15
Artikel 6 Anti-dubbelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 12 Overgangsrecht	21
Artikel 13 Slotregel	22

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan HOA-Develpark' met identificatienummer NL.IMRO.0642.BP17evenementen-2001 van de gemeente Zwijndrecht.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 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 aanduidingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.
- 1.6 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.10 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.15 dB(A):

geluidsniveau in decibellen, gemeten met een genormeerd (A)filter dat corrigeert voor het menselijk gehoor.

1.16 dB(C):

geluidsniveau in decibellen, gemeten met een genormeerd (C)filter dat speciaal geschikt is voor hoge geluidsniveaus in lage frequenties (bass-tonen).

1.17 evenement:

een tijdelijke activiteit in de open lucht en/of in tijdelijke onderkomens, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, informerende, educatieve, sociale, culturele, sportieve, toeristisch-recreatieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten. Hierbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

- a. sterk geluiddragende evenementen: evenementen waarbij een voorzienbaar geluidniveau van meer dan 70 dB(A), respectievelijk 80 dB(C) aan elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt geproduceerd op de gevel van geluidgevoelige objecten;
- b. reguliere evenementen: evenementen waarbij een voorzienbaar geluidniveau van maximaal 70 dB(A), respectievelijk 80 dB(C) aan elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt geproduceerd op de gevel van geluidgevoelige objecten.

1.18 evenementendag:

een aaneengesloten tijdsperiode van 24 uur waarin een evenement plaatsvindt en toegankelijk is voor publiek.

1.19 gebouw:

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

1.20 geluidgevoelig object:

woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.21 muziekevenement:

evenement waarbij het muziekgeluid een prominente rol vervult, zoals concerten, houseparty's en dance events.

1.22 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.23 op- en afbouwdagen:

de dagen waarop op- en afbouwwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van een evenement.

1.24 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst aan het vaste land.

1.25 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.26 risico evenement:

een evenement dat op basis van een risicoscan aan de hand van het activiteitenprofiel, het publieksprofiel, het ruimtelijk profiel en het organisatieprofiel classificeert als een risicovol evenement.

1.27 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 schaliegas:

schaliegas is aardgas dat wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente.

1.29 schalie-olie:

schalie-olie is een minerale olie die wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, afvalverzamelvoorzieningen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.7 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.

2.8 verticale diepte van een bouwwerk:

de diepte van een gebouw gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw (onderkant vloer), de fundering niet meegerekend.

2.9 vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.10 het geluidsniveau:

de metingen, berekeningen en beoordeling van geluidsniveaus vinden plaats volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, met

dien verstande dat voor de beoordeling van het geluidsniveau geen strafcorrectie voor muziekgeluid wordt toegepast. Voor de beoordeling van het geluidsniveau wordt geen bedrijfsduurcorrectie of gevelcorrectie toegepast.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaand verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', een evenemententerrein;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m²;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, bedraagt maximaal 5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 Evenemententerrein

Voor het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. het aantal evenementen mag per kalenderjaar niet meer bedragen dan 12, met dien verstande dat:
 1. het aantal sterk geluiddragende evenementen niet meer mag bedragen dan 6;
 2. het aantal reguliere evenementen niet meer mag bedragen dan 6;

- b. het totaal aantal evenementendagen (exclusief opbouwen en afbreken) mag per kalenderjaar niet meer bedragen dan 32;
- c. het aantal evenementendagen (exclusief opbouwen en afbreken) mag per:
 - 1. sterk geluiddragend evenement niet meer bedragen dan 3;
 - 2. regulier evenement niet meer bedragen dan 6;
- d. het aantal gelijktijdige bezoekers mag per evenementendag niet meer bedragen dan 2.500 personen;
- e. een evenement en het produceren van daarbij behorende muziek mag uitsluitend plaatsvinden in de perioden die in de onderstaande tabel zijn aangegeven:

Categorie evenement	Weekdag	Begintijd evenement en bijbehorende muziek	Eindtijd evenement	Eindtijd muziek*
Sterk geluiddragend evenement	Maandag tot en met zaterdag	9.00 uur	0.00 uur	23.30 uur
	Zondag	13.00 uur	0.00 uur	23.30 uur
Regulier evenement	Maandag tot en met zaterdag	9.00 uur	0.00 uur	23.30 uur
	Zondag	13.00 uur	0.00 uur	23.30 uur

*uitgezonderd rustige achtergrondmuziek in de periode tussen eindtijd muziek en eindtijd evenement.

- f. in afwijking van het bepaalde onder e, geldt voor een kermis of circus en de daarbij behorende muziek als eindtijd 22.00 uur;
- g. de geluidbelasting vanwege de tijdens een evenement geproduceerd elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid mag op de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedragen dan in de onderstaande geluidnormentabel is aangegeven:

Categorie evenement	Weekdag	Tijdspanne	Maximaal geluidniveau in dB(A)	Maximaal geluidniveau in dB(C)
Sterk geluiddragend evenement	Maandag tot en met zaterdag	9.00 - 23.30 uur	75	85
		23.30 - 0.00 uur	65	75
	Zondag	13.00 - 23.30 uur	75	85
		23.30 - 0.00 uur	65	75
Regulier evenement	Maandag tot en met zaterdag	9.00 - 23.30 uur	70	80
		23.30 - 0.00 uur	60	70
	Zondag	13.00 - 23.30 uur	70	80
		23.30 - 0.00 uur	60	70

- h. in afwijking van het bepaalde onder g, mag de geluidbelasting vanwege de tijdens een sterk geluiddragend *muziekevenement* geproduceerd elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid op de gevel van geluidgevoelige objecten ten westen van de Burgemeester Pijl Hogeweglaan, ten zuiden van de Laan van Nederhoven en ten zuidoosten van de Develsingel niet meer

bedragen dan in de onderstaande geluidnormentabel is aangegeven:

Weekdag	Tijdsperiode	Maximaal geluidniveau in dB(A)	Maximaal geluidniveau in dB(C)
Maandag tot en met zaterdag	9.00 - 23.30 uur	70	80
	23.30 - 0.00 uur	60	70
Zondag	13.00 - 23.30 uur	70	80
	23.30 - 0.00 uur	60	70

- i. de geluidbelasting vanwege de tijdens een sterk geluiddragend *muziekevenement* geproduceerd elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid mag ter plaatse van de mengtafel (Front of House) of overige geluidsbron niet meer bedragen dan in de onderstaande geluidnormentabel is aangegeven:

Weekdag	Tijdsperiode	Maximaal geluidniveau in dB(A)	Maximaal geluidniveau in dB(C)
Maandag tot en met zaterdag	9.00 - 23.30 uur	95	105
	23.30 - 0.00 uur	85	95
Zondag	13.00 - 23.30 uur	95	105
	23.30 - 0.00 uur	85	95

- j. het aantal op- en afbouwdagen gezamenlijk mag per evenement niet meer bedragen dan 7;
- k. op- en afbouwwerkzaamheden mogen uitsluitend plaatsvinden:
1. op maandag tot en met zaterdag tussen 7.00 uur en 0.00 uur;
 2. op zondag tussen 13.00 uur en 0.00 uur.
- l. risico evenementen zijn niet toegestaan;
- m. evenementen mogen uitsluitend plaatsvinden indien er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende evenement.

Artikel 4 Leiding - Waterstof

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Waterstof' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. een waterstofleiding;
- b. een belemmerde strook van 5 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding – waterstof'.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 onder b. De omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Waterstof' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.4.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 4.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 5.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding maximaal 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen en aanleggen

7.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, gelden, behoudens in deze regels opgenomen regels, geen beperkingen.

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is niet toegestaan.

7.3 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld in lid a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.4 Verbod bouwwerken ten behoeve van gasboring

Het is verboden om bouwwerken op te richten voor het (proef) boren naar gas (waaronder schaliegas) en olie (waaronder schalie-olie).

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas);
- e. het (proef)boren naar olie (waaronder schalie-olie).

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

9.2 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen maximaal 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

10.2 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Voorrangsregels

11.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan HOA-Develpark'.