

# **Regels van het bestemmingsplan "Dordtse Kil"**



# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Dordtse Kil' van de gemeente Dordrecht;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP190Dordtsekil-2001;

### 1.3 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;

### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 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;

### 1.7 afvalinzamelvoorziening

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

### 1.8 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;

### 1.9 archeologisch deskundige

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

### 1.10 archeologische waarde

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

### 1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.12 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;

### 1.13 bed en breakfast

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

#### **1.14 bedrijfsgebonden kantoor**

een deel van een bedrijf (al dan niet in hetzelfde gebouw als waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden), waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend;

#### **1.15 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;

#### **1.16 beperkt kwetsbaar object**

- a. 1°. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, alle voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en  
2°. bedrijfswoningen voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. winkels, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterrains en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- h. objecten die met de onder a. tot en met e. en g. genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

#### **1.17 beperkt zelfredzame personen**

hiervan is sprake bij de volgende functies: gezondheids- en zorgfuncties, opvang- en onderwijsfuncties voor kinderen tot en met 12 jaar;

#### **1.18 bestaand (in relatie tot bebouwing)**

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzageliggig van het ontwerp-bestemmingsplan;

#### **1.19 bestaand (in relatie tot gebruik)**

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

#### **1.20 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer zoals dit luidde op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan;

#### **1.21 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.22 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.23 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;

#### **1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.25 bouwperceel**

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

#### **1.26 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.27 bouwvlak**

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

#### **1.28 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;

#### **1.29 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;

#### **1.30 bijgebouw**

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

#### **1.31 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;

#### **1.32 eerste verdieping**

tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

#### **1.33 gebouw**

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

#### **1.34 geluidzone**

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

#### **1.35 gevaarlijke stoffen**

stof die of preparaat dat bij of krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten is ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 9.2.3.1, tweede lid, van de Wet milieubeheer;

#### **1.36 groepsrisico (GR)**

cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

#### **1.37 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum.

In deze regels is de hierna te noemen klasse/categorie van horeca toegestaan:

- een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel;

### **1.38 inrichting**

inrichting als bedoeld in artikel 1.1 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.39 kantoor**

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

### **1.40 kwetsbaar object**

- a. woningen, niet zijnde:
  1. verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en voor zover die woningen niet behoren tot een risicovolle inrichting;
  2. bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
  - (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - scholen;
  - sociale werkplaatsen, of;
  - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 pers.) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting of;
  - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;

### **1.41 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 het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk;

### **1.42 plaatsgebonden risico (PR)**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

### **1.43 PR 10-6 contour**

op deze plaatsgebonden risicocontour is de kans 1 op de 1.000.000 per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

### **1.44 prostitutie**

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

#### **1.45 risicovolle inrichting**

- a. een inrichting die activiteiten onderneemt, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is, en
- b. een inrichting die activiteiten onderneemt waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) niet van toepassing is maar waarvoor, volgens de rekenmethode uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), een invloedsgebied kan worden berekend én waarvan dit invloedsgebied geheel of gedeeltelijk over een gebouw van een ander bedrijf is gelegen;

#### **1.46 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 al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.47 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels;

#### **1.48 verkoopvloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienst ruimten, garderobes en keukens;

#### **1.49 vrij beroep**

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

#### **1.50 wonen**

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleidingbegeleiding, met dien verstande dat kamerhuur 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 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;

### **2.2 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 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 breedte en/of diepte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

### **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:

- a. volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. 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 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 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. een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. een bedrijfswoning mag geen grotere inhoudsmaat hebben dan 800 m<sup>3</sup>;
- e. het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas is niet toegestaan.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

– erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
– overige (erf)afscheidingen	3 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:

- a. lid [3.2.2](#) onder a. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 3 m en 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat wordt aangetoond dat plaatsing binnen de aanduiding 'bouwvlak' uit een oogpunt van bedrijfsvoering niet doelmatig is;
- b. lid [3.2.3](#) voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 9 m.

#### 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, voorzover niet bestaand, niet toegestaan;

- c. het parkeren en stallen van auto's als bedoeld in artikel [24.6.1](#) is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [3.4](#) onder a. voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij volwaardige agrarische bedrijven in de vorm van:
1. bed and breakfast met ten hoogste 2 kamers of 4 gastenplaatsen per bedrijf;
  2. huisverkoop van bedrijfseigen of streekgebonden food-producten, mits:
    - a. de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) ten hoogste 100 m2 bedraagt;
    - b. geen verkoop van andere producten, waaronder non-foodproducten plaatsvindt.

#### **3.5.2 Voorwaarden afwijking**

1. De omgevingsvergunning bedoeld in lid [3.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:
  - a. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
  - b. binnen het bouwvlak zelf plaatsvindt;
  - c. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
  - d. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen;

voor zover het de gronden ten zuiden van de N217 (Dordtse Kil III) betreft, tevens voor:

- f. verkeer;

alsmede voor:

- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

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. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. ligt de bouwgrens langs een niet in de verbeelding aangegeven weg, op een afstand van minimaal 11 m uit de langs die weg gelegen perceelsgrens;
- c. voor niet aan de weg gelegen perceelsgrenzen geldt voor gebouwen een afstand van ten minste 2,5 m uit die perceelsgrens;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat; indien geen goothoogte is vermeld geldt geen maximum goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- f. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel dat tot één instelling of bedrijf behoort; indien geen percentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	12 m
– reclamemasten ten behoeve van de naamsaanduiding van het bedrijf	12 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.2.2](#) onder b. voor het dichterbouwen bij de perceelsgrens indien;
  1. de verkaveling ruimte laat voor het parkeren, laden en lossen op een nadere wijze dan op eigen perceel;
  2. op het eigen perceel op een andere wijze in het parkeren, laden en lossen wordt voorzien, echter uitsluitend indien de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid [4.2.2](#) onder c. voor het dichterbij de perceelsgrens bouwen, echter uitsluitend indien:
  1. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;

2. er geen brandtechnische problemen ontstaan.
- c. lid [4.2.3](#) voor:
  1. schoorstenen, installaties en kranen tot ten hoogste 25 m
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m
  3. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclame-uitingen, in het perceelsgedeelte direct grenzend aan de weg, indien dit de ruimtelijke opzet en het gebruik van het betreffende perceelsgedeelte niet onevenredig aantast.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

##### 4.4.1 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [26.1](#).

##### 4.4.2 Industrielawaai

Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.

##### 4.4.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

##### 4.4.4 Bestaande risicovolle inrichtingen

1. In afwijking van lid [4.4.3](#) zijn ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf 1 t/m 4" en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', tevens de volgende risicovolle inrichtingen toegestaan:

<u>aanduiding</u>	<u>adres</u>	<u>risicovolle activiteit</u>
(sb-1)	Kamerlingh Onnesweg 23	reiniging en parking tankwagens met gevaarlijke stoffen
(sb-2)	Planckstraat 21	opslag gevaarlijke stoffen t.b.v. productie verven, lakken, vernissen en inkten
(sb-3)	Bunsenstraat 95	opslag propaan t.b.v. metaalbewerkingsbedrijf
(sb-4)	Spinel 100	opslag propaan t.b.v. brandweeroefencentrum
(vml)	Rijksstraatweg 28	verkooppunt motorbrandstoffen met LPG

2. de PR 10-6 contour behorende bij de onder 1 genoemde inrichtingen, mag niet worden vergroot, tenzij die contour binnen de grenzen van de inrichting ligt danwel binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer-Railverkeer' en 'Water' .

##### 4.4.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

##### 4.4.6 Bestaande bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in lid [4.4.5](#) zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:

- a. per aanduiding één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 800 m<sup>3</sup> bedraagt.

##### 4.4.7 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>.

##### 4.4.8 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

##### 4.4.9 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

#### 4.4.10 Bestaande detailhandel

In afwijking van het bepaalde in lid [4.4.9](#) zijn ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' de volgende vormen van detailhandel toegestaan:

<u>aanduiding</u>	<u>adres</u>	<u>soort detailhandel</u>
- dh-1	Calandstraat 44	caravans
- dh-2	Daltonstraat 35	meubels
- dh-3	Maxwellstraat 53	motoren
- dh-4	Kamerlingh Onnesweg 25	keukens
- dh-5	Einsteinstraat 29	keukens
- dh-6	Zernikestraat 75	auto's

#### 4.4.11 Verkooppunt motorbrandstoffen

In afwijking van het bepaalde in lid [4.4.9](#) is:

- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' uitsluitend toegestaan een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' mede toegestaan een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg.

#### 4.4.12 Detailhandel grootschalig

In afwijking van het bepaalde in lid [4.4.9](#) is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' een zelfbedieningsgroothandel (met pasjessysteem) toegestaan.

#### 4.4.13 Ondergeschikte detailhandel

In het kader van de uitoefening van een bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits:

- het goederen betreft, die ter plaatse zijn vervaardigd of geproduceerd of die in het kader van de bedrijfsuitoefening worden verkocht of geleverd en een wezenlijk onderdeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening;
- de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
- het aandeel detailhandel niet meer bedraagt dan 5 % van de bedrijfsomzet;
- geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;
- geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd.

#### 4.4.14 Horeca

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is een horecabedrijf toegestaan, met dien verstande dat:

- de horecafunctie in overwegende mate ondersteunend dient te staan aan de omliggende bedrijven;
- de horecafunctie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en eerste verdieping.

#### 4.4.15 Gronddepot

Ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' is uitsluitend een gronddepot toegestaan.

#### 4.4.16 Caravanstalling

Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is uitsluitend een caravanstalling toegestaan.

#### 4.4.17 Autodemontagebedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemontagebedrijf' is uitsluitend een autodemontagebedrijf toegestaan.

#### 4.4.18 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- opslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid [4.2.2](#) het oprichten van gebouwen is toegestaan;
- de toegelaten opslaghoogte is gelijk aan de maximum bouwhoogte van gebouwen.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 4.5.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.4.3](#) voor de vestiging van een risicovolle inrichting mits de contour van het plaatsgebonden risico binnen de perceelsgrenzen van de betreffende inrichting en/of binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" ligt;
- b. lid [4.4.8](#) voor het toestaan van overige kantoorfuncties met dien verstande dat:
  1. afwijkend kantoorgebruik uitsluitend is toegestaan voor:
    - a. bedrijfsgebonden kantoorfuncties ten behoeve van andere binnen het plangebied gevestigde bedrijven;
    - b. functiegebonden kantoren, die hun diensten uitsluitend of in overwegende mate aanbieden aan binnen het plangebied gevestigde bedrijven;
  2. afwijking uitsluitend is toegestaan voor:
    - a. bestaande leegstaande kantoorruimte die gebouwd en gebruikt is als bedrijfsgebonden kantoor en door reorganisatie of vertrek buiten gebruik is geraakt;
    - b. tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de bij een bedrijf aanwezige bruto kantoorvloeroppervlakte, met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
  3. de oppervlakte voor afwijkende kantoorfuncties blijft meetelen bij het bepalen van de oppervlakte bedrijfsgebonden kantoren als bedoeld in lid [4.4.7](#).
- c. lid [4.4.9](#) voor het toestaan van:
  1. de verkoop van consumentenvuurwerk;
  2. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, landbouwwerktuigen en tuinrichtingsartikelen.

#### 4.5.2 Voorwaarden

Toepassing van de bevoegdheid bedoeld in lid [4.5.1](#) onder c. is uitsluitend toegestaan mits:

- a. het functioneren van het bedrijventerrein niet ontoelaatbaar negatief wordt beïnvloed;
- b. vestiging van de in lid [4.5.1](#) onder c.2. genoemde branches:
  1. op de elders voor de vestiging van die branches aangewezen locaties niet mogelijk is;
  2. vestiging plaatsvindt in het gebied noordelijk van de N217 (Dordtse Kil I en II);
  3. het gezamenlijk vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt 4 m.

## Artikel 6 Cultuur en ontspanning

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. seksinrichting;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen 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 in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
  - erfafscheidingen 3 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m



## Artikel 7 Gemengd

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. bedrijven;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeren, verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.4](#) .

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen 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;

#### 7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	2 m
- vlaggenmasten	6 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [7.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [7.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.
- b. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. reclamemast, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-reclamemast';
- c. antennemast voor telecommunicatie en ander mobiel dataverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- d. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- e. water;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en kunstobjecten.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [8.3](#).

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor:

– erfafscheidingen	2 m
– lichtmasten	9 m
– reclamemast, als bedoeld in lid <a href="#">8.1</a> onder b.	35 m
– antennemast, als bedoeld in lid <a href="#">8.1</a> onder c	40 m
– bakens en scheepvaarttekens, als bedoeld in lid <a href="#">8.1</a> onder d	18 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan in het groen, direct aansluitend aan de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel [14](#) van deze regels, voorzieningen voor het openbaar vervoer aan te leggen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'water' is de aanleg van een waterpartij met een wateroppervlak van tenminste 500 m<sup>2</sup> toegestaan.

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

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

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 9.2.1 Bouwen algemeen

- a. Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2.2 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 aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort; indien geen percentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd.

#### 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	12 m
– reclamemasten ten behoeve van de naamsaanduiding bedrijf	12 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

## Artikel 10 Landgoed

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. kantoor; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. paardenwei, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-paardenwei';
- e. tuin;
- f. water;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
  1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
  2. per bouwvlak is één woning toegestaan;
  3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'
  1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
  3. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-paardenwei':
  1. per paardenwei is ten hoogste één gebouw toegestaan;
  2. per paardenwei mag ten hoogste 15% worden bebouwd;
  3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.
- d. buiten de onder a., b. en c. bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

#### 10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
  1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van een woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' 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;
  3. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor':
  1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
  3. het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-paardenwei':
  1. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.
- d. buiten de onder a., b. en c. bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

#### 10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- |  |     |
|--|-----|
| - erfafscheidingen                         | 2 m |
| - lichtmasten                              | 9 m |
| - vlaggenmasten                            | 9 m |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m |

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [11.3](#)

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van 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 van het bouwvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de in lid [11.1](#) bedoelde gronden is uitsluitend een kinderdagverblijf toegestaan.

### 11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [11.3](#) voor het toestaan van andere maatschappelijke functies, mits:
  1. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
  2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;

## Artikel 12 Recreatie

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint';
- a. paardenwei, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenwei';
- b. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water,

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 12.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage; indien geen percentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

## Artikel 13 Tuin

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [13.3](#).

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. toegestaan is een overkapping met een breedte van maximaal 1,5 m en een diepte van maximaal 1,25 m vanuit de voorgevel van de woning; de overkapping mag, de voorgevel niet meegerekend, maximaal aan één zijde gesloten zijn.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- erfafscheiding direct aan voorgevel tot een afstand van 1,5 m	1.80 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- vlaggenmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 13.3 Specifieke gebruiksregel

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



## Artikel 14 Verkeer

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals tolhuisjes, opstelstroken, bushaltes, water, groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en geluidwerende voorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van 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.

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- reclamevoorzieningen	3 m
- straatmeubilair t.b.v. de A16, N3 en N217	20 m
- straatmeubilair anders dan t.b.v. de A16, N3 en N217	6 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

## **Artikel 15 Verkeer - Railverkeer**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweg;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, geluidwerende voorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3m; per gebouw:
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m<sup>2</sup>.

#### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m;

### **15.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in lid [15.2.3](#), indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten.
2. Alvorens over het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

## Artikel 16 Water

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. afvoer en berging van oppervlaktewater;
- d. verkeer te water;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 16.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
  - bakens en scheepvaarttekens 18 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 9 m

## Artikel 17 Wonen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. tuinen en erven;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [17.4](#).

### 17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 17.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen 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. het bebouwd oppervlak van bedrijven en kantoor ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' bedraagt ten hoogste de in de verbeelding ingeschreven oppervlakte. De bouwhoogte van die bebouwing bedraagt, tenzij in de verbeelding anders vermeld, ten hoogste 3.50 m

#### 17.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' 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;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### 17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

– erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
– overige erfafscheidingen	2 m
– vlaggenmasten	6 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid [17.2.3](#) onder b. in acht te worden genomen.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [17.2.2](#) onder c. voor het toestaan van een bouwhoogte tot ten hoogste 6 m mits:
  1. die hoogte nodig is voor een goede bedrijfsvoering;
  2. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid [17.2.3](#) onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingsvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan

noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;

- c. lid [17.2.3](#) onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning;
- d. lid [17.2.3](#) onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. lid [17.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een oppervlak van 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

#### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' als bedoeld in lid [17.1](#) onder b. zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. kantoor als bedoeld in lid [17.1](#) onder c. is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

#### **17.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [17.4](#) onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten in een hogere categorie zijn vermeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
  - 1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid [17.4](#) onder a. zijn toegestaan;
  - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

## **Artikel 18 Leiding - Leidingstrook**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding-Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een stikstofleiding met diameter van 6 inch en 64 bar;
- b. een waterleiding met een werkdruk van 4,5 Bar;
- c. een waterleiding met een werkdruk van 7 Bar;
- d. een waterleiding met een diameter van 500 mm;
- e. een gasleiding met een diameter van 12 inch. en een werkdruk van 40 Bar;
- f. een gasleiding met een diameter van 48 inch,  
een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [18.4](#).

### **18.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 18.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [18.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [24](#) en [27](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 18.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2.1](#) onder b.

#### 18.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk indien de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en ter plaatse van de aanduiding als bedoeld onder lid [18.1](#) onder e. en f. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

#### 18.3.3 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de zones van de gasleidingen als bedoeld in lid [18.1](#) onder e. en f. is permanente opslag niet toegelaten.

### **18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 18.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

- b. aanleggen van watergangen en -partijen;
- c. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- d. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het indrijven van voorwerpen;
- f. het leggen van kabels en leidingen;
- g. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen.

#### 18.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [18.5.1](#) is niet van toepassing voor zover deze werken en werkzaamheden gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moeten worden geacht.

#### 18.5.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [18.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

#### 18.5.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

## Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsverbinding van 380 kV;
- b. de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsverbinding van 50 kV;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen.

### 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 19.2.1 Bouwen algemeen

1. Ten behoeve van de in lid [19.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
2. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [24](#) en [27](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast bedraagt ten hoogste 110 m
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

### 19.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.1](#) onder 2, mits:

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

Voordat over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

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

#### 19.4.1 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 aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen.

#### 19.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in [19.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een eerder verleende vergunning;
- c. worden uitgevoerd voor de instandhouding van de leidingen.

#### 19.4.3 Overleg



De werken of werkzaamheden als bedoeld in [19.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

#### 19.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

## Artikel 20 Waarde - Archeologie-2

### 20.1 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.

### 20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 20.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid [20.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [24](#) en [27](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 20.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [20.2.1](#) onder b. mag worden gebouwd voor 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 bestaand 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. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 20.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [20.2.1](#) en lid [20.2.2](#) met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld 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, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

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

#### 20.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [20.4.1](#) 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 beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- 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 [20.2.2](#) of [20.3](#) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### 20.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) 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.

#### 20.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie-3**

### **21.1 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.

### **21.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 21.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid [21.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [24](#) en [27](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 21.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [21.2.1](#) onder b. mag worden gebouwd voor 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 bestaand 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. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **21.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [21.2.1](#) en lid [21.2.2](#) met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld 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, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

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

#### 21.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [21.4.1](#) 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 beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- 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 [21.2.2](#) of [21.3](#) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### 21.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [21.4.1](#) 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.

#### 21.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [21.4.1](#) wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 22 Waterstaat - Waterkering**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **22.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 22.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [22.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [24](#) en [27](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid [22.2.1](#) onder a. gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [22.2.1](#) onder b., indien:

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

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning 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 verbinding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels**

#### **24.1 Wet geluidhinder**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van woningen binnen een geluidzone 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.

#### **24.2 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 Woningwet, 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.

#### **24.3 Herbouw**

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

#### **24.4 Ondergronds bouwen**

##### 24.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval 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, met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvoorzieningen.

##### 24.4.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het vorige lid onder a. ten behoeve van 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 in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

## **24.5 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.

## **24.6 Parkeren, laden en lossen**

### 24.6.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### 24.6.2 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.

### 24.6.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden [24.6.1](#) en [24.6.2](#):

- 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 stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

### **25.1 Algemeen**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 onder c. 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 ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

### **25.2 Beroepsuitoefening aan huis**

#### 25.2.1 Gebruiksregel

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 en 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 aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> 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. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;



- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingsbehoefte 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.

### 25.2.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [25.2.1](#) 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 Omgevingsdienst 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 26 Algemene aanduidingsregels**

### **26.1 milieuzonering**

#### 26.1.1 Milieucategorieën

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 4.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 4.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

#### 26.1.2 Afwijkende milieucategorieën

In afwijking van lid [26.1.1](#) zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 10 t/m 17', tevens de volgende bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste de vermelde categorie:

-(sb-10) :	Wielhovenstraat 68	vervaardiging van overige producten van metaal / vervaardiging van metaalwaren	cat 3.2
-(sb-11)	Wielhovenstraat 66	<ul style="list-style-type: none"> <li>• handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven</li> <li>• autoplaatwerkerij</li> </ul>	- cat. 2  - cat. 3.2
-(sb-12)	Wielhovenstraat 62	touringcarbedrijven	cat. 3.2
-(sb-13)	Wielhovenstraat 58	goederenwegvervoerbedrijven b.o. < 1.000 m2	cat. 3.1
-(sb-14)	Wielhovenstraat 58a	bouwbedrijven algemeen b.o. < 2.000 m2	cat. 3.1
-(sb-15)	Leeghwaterstaat 6	koffiebranderijen	cat. 5.1
-(sb-16)	Rijksstraatweg 92	autosloperijen met b.o. > 1.000 m2	cat. 3.2
-(sb-17)	Rijksstraatweg 113a	loon- en agrarisch bedrijf	cat. 3.2

### 26.1.3 Afwijken van de milieucategorieën

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.1.1](#) ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn ingedeeld.
2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
  - a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid [26.1.1](#) zijn toegestaan;
  - b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

## **26.2 Veiligheidszone - Ipg**

### 26.2.1 Algemeen

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone-Ipg' is:

- a. de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen niet toegestaan;
- b. de wijziging van gebruik dat aanwezig is op het moment van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en/of nieuwbouw is niet toegestaan.

### 26.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2.1](#) onder b. en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd.

## **26.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**

### 26.3.1 Algemeen

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - Vervoer gevaarlijke stoffen' is:

- a. de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen niet toegestaan;
- b. wijziging van gebruik dat aanwezig is op het moment van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en/of nieuwbouw is niet toegestaan.

### 26.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid [26.3.1](#) onder b en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd.

## **Artikel 27 Algemene afwijkingsregels**

### **27.1 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeekasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> 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 12 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 plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

## **27.2 Ruimtelijke structuur**

De in lid [27.1](#) 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 28 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen als gevolg van technologische ontwikkelingen.

## **Artikel 29 Overige algemene regels**

### **29.1 Voorrangsregeling**

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

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel [22](#) Waterstaat-Waterkering;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel [18](#) Leiding-Leidingstrook;
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel [20](#) Waarde-Archeologie-2;
4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel [21](#) Waarde-Archeologie-3; en
5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel [19](#) Leiding-Hoogspanningsverbinding.

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

### **Artikel 30 Overgangsrecht bouwen**

#### **30.1 Overgangsrecht bouwen**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **30.2 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%.

#### **30.3 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 31 Overgangsrecht gebruik**

#### **31.1 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.

#### **31.2 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.

#### **31.3 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.

#### **31.4 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 32 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dordtse Kil'.

# Staat van Bedrijfsactiviteiten

## Toelichting

Het bestemmingsplan is bij uitstek hét instrument waarin een belangenafweging plaatsvindt ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk grondgebied of delen daarvan. Eén van die belangen betreft de zorg voor de kwaliteit van de omgeving.

Naast het uitgebreide instrumentarium van de milieuwetgeving dat zich specifiek richt op de individuele milieubelastende activiteiten, kan het bestemmingsplan door middel van milieu zoning een ruimtelijke vertaling geven aan de belangenafweging tussen de verschillende vormen van grondgebruik.

Bij de voorschriften van dit plan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd welke is gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze uitgave bevat een systeem om milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op elkaar af te stemmen, door middel van een "lijst van bedrijfstypen". Deze lijst bevat een opsomming van alle denk bare bedrijfsactiviteiten, gerangschikt volgens zgn. SBI-code (Standaardbedrijfsindeling) en deelt deze in 6 milieucategorieën in.

De indeling van bedrijfsactiviteiten in categorieën is gebaseerd op de hinderaspecten geur, stof, geluid, gevaar, lucht, water, bodem, verkeer en visueel (bouwmassa).

De eerste 4 aspecten worden vertaald in (indicatieve) afstanden, die zodanig zijn bepaald dat, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, geen aanzienlijke hinder vanwege dat hinderaspect meer is te verwachten. De aspecten die niet geschikt zijn voor vertaling in een afstand, worden beoordeeld op de mate van uitstraling of emissie te onderscheiden in 3 klassen te weten:

1. potentieel geen of geringe emissie of hinder
2. potentieel aanzienlijke emissie of hinder
3. potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

De lijst van de VNG is in Dordrecht zodanig aangepast dat alleen wordt gesproken over activiteiten die binnen de bestemming "Bedrijf" kunnen worden gehuisvest. Zo zijn activiteiten gericht op (vormen van) detailhandel niet in de lijst opgenomen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door de Omgevingsdienst ZHZ, op basis van de haar bekende gegevens met betrekking tot het plangebied, advies uitgebracht omtrent de toelaatbaarheid van categorieën.

Overigens is het gewenst dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor een flexibele toepassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen maken het mogelijk in specifieke situaties, waarop de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet (meer) is toegesneden, maatwerk toe te passen.

Ontheffing kan bijv. worden verleend voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat voorkomen (bijv. vervaardiging nieuwe producten), alsmede voor activiteiten die weliswaar in een hogere milieucategorie zijn vermeld, maar qua aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de "als recht" toegelaten milieucategorieën.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 3.6. Wro) biedt mogelijkheden om in te spelen op technologische ontwikkelingen die zich tijdens de planperiode kunnen voordoen. Door technologische voortgang kunnen "schonere productiemethoden" binnen handbereik komen. In deze gevallen kan via de wijzigingsbevoegdheid een verlaging van de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegekende milieucategorie gerechtvaardigd zijn en daarmee vestiging alsnog mogelijk worden.

Overigens kan van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid pas gebruik gemaakt worden nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de Omgevingsdienst ZHZ.