

# **Regels bestemmingsplan "Dordtse Kil IV"**

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

Het bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' van de gemeente Dordrecht.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP196DordtsekilIV-1001.

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.6 afvalinzamelvoorziening

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

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 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.

### 1.9 bed en breakfast

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

### 1.10 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.

### 1.11 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.

### 1.12 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. kampeerterrinen 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.

### **1.13 beperkt zelfredzame personen**

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

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

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelgging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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

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

### **1.16 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.

### **1.17 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 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.

### **1.20 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.21 bouwperceel**

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

### **1.22 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.23 bouwvlak**

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

### **1.24 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.

### **1.25 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.

### **1.26 detailhandel**

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

### **1.27 gebouw**

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

### **1.28 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.

### **1.29 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.

### **1.30 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.

### **1.31 inrichting**

Inrichting als bedoeld in artikel 1.1 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.32 kantoor**

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

### **1.33 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.

### **1.34 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.

### **1.35 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.

### **1.36 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.

### **1.37 prostitutie**

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

### **1.38 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.

### **1.39 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 privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.40 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

### **1.41 straatmeubilair**

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

### **1.42 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 dienstruimten, garderobes en keukens.

### **1.43 vrij beroep**

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

### **1.44 wonen**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3 de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan het uiteinde of tip van de rotor in de hoogste stand

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.5 de 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;

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

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

### **2.7 bedrijfsvloeroppervlakte**

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

### **2.8 bruto vloeroppervlakte**

bruto vloeroppervlak: de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of ruimten omhult;

# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water; 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
  - erfafscheidingen 2 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn niet toegestaan.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, in de vorm van een caravanstalling;
  - b. bedrijven, in de vorm van opslag;
  - c. bedrijfswoningen, behorende bij de onder a. bedoeld bedrijven;
  - d. 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. 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 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	2 m
• lichtmasten	9 m
• vlaggenmasten	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 [4.2.3](#) voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

#### 4.4.1 Bestaande bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn 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.

#### 4.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

De vloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren mag per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bruto vloeroppervlak van een bedrijf bedragen.

#### 4.4.3 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.



#### 4.4.4 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

#### 4.4.5 Ondergeschikte detailhandel

In afwijking van het bepaalde in lid [4.4.6](#) is in het kader van de uitoefening van een bedrijf ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits:

- a. 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;
- b. de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
- c. het aandeel detailhandel niet meer bedraagt dan 5 % van de bedrijfsomzet;
- d. geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;
- e. geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd;
- f. het maximum vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt.

#### 4.4.6 Caravanstalling

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

#### 4.4.7 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag van materialen toegestaan.

#### 4.4.8 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag anders dan in lid 4.4.7 is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid [4.2.2](#) het oprichten van gebouwen is toegestaan;
- b. 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 [4.4.8](#) voor het toestaan van buitenopslag buiten het bouwvlak tot een hoogte gelijk aan ten hoogste de maximum bouwhoogte op het aangrenzende bouwvlak, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan vóór de naar openbaar gebied gekeerde grens van een bouwvlak'.

## Artikel 5 Bedrijf - Energiepark

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nazorg van de gesloten stortplaats;
  - a. een energiepark voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit;
  - b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen
- een en ander met inachtneming van lid 5.4.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Indien ten behoeve van het bouwen van bouwwerken het indrijven van voorwerpen in de grond noodzakelijk is, is het bepaalde in lid 5.5. van overeenkomstige toepassing.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. er mogen maximaal 3 gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

• installaties voor de opwekking van electriciteit (zonnepanelen)	3 m
• erf- en terreinafscheidingen	3 m
• lichtmasten	6 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de zonnepanelen, en
  - b. de situering en omvang van de gebouwen,
- indien dit vanuit landschappelijk oogpunt, danwel de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noodzakelijk is.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

#### 5.4.1 Algemeen

De ingevolge deze bestemming toegelaten gebruiksvormen kunnen uitsluitend plaatsvinden indien en voor zover de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats niet worden geschaad.

#### 5.4.2 Nazorg van de gesloten stortplaats

De nazorg van de gesloten stortplaats mag uitsluitend het vervangen en zo nodig wijzigen van de voor de gesloten stortplaats noodzakelijke voorzieningen en het beheer van deze voorzieningen.

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

### 5.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. 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, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen.

### 5.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de exploitatie, eindafwerking en nazorg van de gesloten stortplaats.

### 5.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze werken en werkzaamheden de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats niet schaden.

### 5.5.4 Advies

Voordat het burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning wint men schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 6 Bedrijf - Windturbine**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. windturbines en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen inkoopstations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste één windturbine binnen elk bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van een windturbine mag niet meer dan 90 m bedragen;
  2. het hoogste punt van de rotor van een windturbine mag op maximaal 120 m boven peil liggen;
  3. de rotordiameter van een windturbine, gemeten tussen de uiteinden van de wieken, mag niet meer dan 75 m bedragen;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming, waaronder begrepen schakelkasten en andere nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

## Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfsgebonden kantoren, behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. rijwegen, voet- en fietspaden, bermen, taluds en parkeervoorzieningen, inclusief collectieve parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verhardingen, 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:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
- b. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 1,5 ha;
- c. in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dient een ontsluitingsweg te worden aangelegd.

#### 7.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn' dient in de bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. ligt de bouwgrens langs een niet in de verbeelding aangegeven weg, op een afstand van minimaal 8 m uit de langs die weg gelegen perceelsgrens;
- d. voor niet aan de weg gelegen perceelsgrenzen geldt voor gebouwen een afstand van ten minste 2,5 m uit die perceelsgrens;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. reclameuitingen zijn uitsluitend toegestaan aan de gevel, onder het dakvlak;
- b. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

• terrein- en erfafscheidingen	3 m
• lichtmasten	9 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

#### 7.2.4 Bodemenergie

Voor het aanbrengen van bodemenergiesystemen gelden de volgende regels:

- a. een gesloten bodemenergiesysteem mag alleen op het eigen perceel gerealiseerd worden;
- b. een gesloten bodemenergiesysteem is uitsluitend toegestaan op een minimale afstand van 10 m van de perceelsgrens.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a.

- a. lid 7.2.1 onder b voor het toestaan van bedrijven met een geringere oppervlakte van het bouwperceel indien:
  - 1. er sprake is van een bedrijf dat past in de verkavelingsopzet/ruimtelijke structuur;
  - 2. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 7.2.1 onder c voor het achterwege laten van de ontsluiting indien als gevolg van de verkaveling op een andere wijze in de ontsluiting wordt voorzien;
- c. lid 7.2.2 onder c. voor het dichter bouwen bij de perceelsgrens indien;
  - 1. de verkaveling ruimte laat voor het parkeren, laden en lossen op een andere 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;
- d. lid 7.2.2 onder d. voor het dichter bij de perceelsgrens bouwen, echter uitsluitend indien:
  - 1. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;
  - 2. er geen brandtechnische problemen ontstaan.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

##### 7.4.1 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [19.1](#)

##### 7.4.2 Industrielawaai

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

##### 7.4.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

##### 7.4.4 Geur

Geuremitterende bedrijven zijn alleen toegestaan indien zij het functioneren van omliggende bedrijven niet onevenredig belemmeren.

##### 7.4.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

##### 7.4.6 Bedrijfsgebonden kantoren

- a. de vloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren mag per bedrijf ten hoogste 25% van de totale bruto vloeroppervlak van een bedrijf bedragen, met een maximum van 2000 m<sup>2</sup>;
- b. in totaal mag binnen deze bestemming niet meer dan 20.000 m<sup>2</sup> bedrijfskantoor worden gerealiseerd.

##### 7.4.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

##### 7.4.8 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

##### 7.4.9 Ondergeschikte detailhandel

In afwijking van het bepaalde onder 7.4.8 is het kader van de uitoefening van een bedrijf ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits:

- a. 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;
- b. de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
- c. het aandeel detailhandel niet meer bedraagt dan 5 % van de bedrijfsomzet;
- d. geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;
- e. geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd;

- f. het maximum vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt.

#### 7.4.10 Horeca

Horeca is, afgezien van ondergeschikte bedrijfsgebonden horeca zoals een kantine, niet toegestaan.

#### 7.4.11 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid 7.2.2 het oprichten van gebouwen is toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf de A16;
- b. de opslaghoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 7.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. lid 7.4.6 voor een ruimere oppervlakte bedrijfskantoren indien daardoor het groepsrisico externe veiligheid niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd;

## Artikel 8 Bedrijventerrein - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfsgebonden kantoren, behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. rijwegen, voet- en fietspaden, bermen, taluds en parkeervoorzieningen, inclusief collectieve parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. voorzieningen voor scheepvaartverkeer;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verhardingen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [8.4](#)

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
- b. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 1,5 ha.

#### 8.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn' dient in de bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. ligt de bouwgrens langs een niet in de verbeelding aangegeven weg, op een afstand van minimaal 8 m uit de langs die weg gelegen perceelsgrens;
- d. voor niet aan de weg gelegen perceelsgrenzen geldt voor gebouwen een afstand van ten minste 2,5 m uit die perceelsgrens;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

• terrein- en erfafscheidingen	3 m
• lichtmasten	9 m
• vlaggenmasten	12 m
• reclamemasten ten behoeve van naamsaanduiding van het bedrijf	12 m
• bakens en scheepvaarttekens, als bedoeld in lid 8.1 onder h	18 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

#### 8.2.4 Bodemenergie

Voor het aanbrengen van bodemenergiesystemen gelden de volgende regels:

- a. een gesloten bodemenergiesysteem mag alleen op het eigen perceel gerealiseerd worden;
- b. een gesloten bodemenergiesysteem is uitsluitend toegestaan op een minimale afstand van 10 m van de perceelsgrens.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.2.1 onder b voor het toestaan van bedrijven met een geringere oppervlakte van het bouwperceel indien:



1. er sprake is van een bedrijf dat past in de verkavelingsopzet/ruimtelijke structuur;
  2. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 8.2.2 onder c. voor het dichter bouwen 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;
- c. lid 8.2.2 onder d. voor het dichter bij de perceelsgrens bouwen, echter uitsluitend indien:
1. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;
  2. er geen brandtechnische problemen ontstaan.
- d. lid 8.2.3 voor:
1. schoorstenen, installaties en kranen tot ten hoogste 30 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.

## **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

### 8.4.1 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [19.1](#)

### 8.4.2 Industrielawaai

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

### 8.4.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

### 8.4.4 Geur

Geuremitterende bedrijven zijn alleen toegestaan indien zij het functioneren van omliggende bedrijven niet onevenredig belemmeren.

### 8.4.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### 8.4.6 Bedrijfsgebonden kantoren

- a. de vloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren mag per bedrijf ten hoogste 25% van de totale bruto vloeroppervlak van een bedrijf bedragen, met een maximum van 1250 m<sup>2</sup>;
- b. in totaal mag binnen deze bestemming niet meer dan 32.000 m<sup>2</sup> bedrijfskantoor worden gerealiseerd.

### 8.4.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

### 8.4.8 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

### 8.4.9 Ondergeschikte detailhandel

In afwijking van het bepaalde onder [8.4.8](#) is het kader van de uitoefening van een bedrijf ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits:

- a. 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;
- b. de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
- c. het aandeel detailhandel niet meer bedraagt dan 5 % van de bedrijfsomzet;
- d. geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;

- e. geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd;
- f. het maximum vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt.

#### 8.4.10 Horeca

Horeca is, afgezien van ondergeschikte bedrijfsgebonden horeca zoals een kantine, niet toegestaan.

#### 8.4.11 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid [7.2.2](#) het oprichten van gebouwen is toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf de Aquamarijnweg;
- b. de opslaghoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 8.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. lid [8.4.3](#) voor de vestiging van een risicovolle inrichting met dien verstande dat:
  - 1. de contour van het plaatsgebonden risico binnen de perceelsgrenzen van de betreffende inrichting en/of binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" ligt;
  - 2. het groepsrisico ten gevolge van de risicovolle activiteiten van de inrichting in het invloedsgebied buiten de veiligheidszone niet meer dan de oriënterende waarde mag bedragen;
- b. lid [8.4.6](#) voor een ruimere oppervlakte bedrijfskantoren indien daardoor het groepsrisico externe veiligheid niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd;
- c. de leden [8.4.8](#) en [8.4.10](#) voor het toestaan van een facility point met onderdelen als truckparking/carwash/tankcleaning, dienstverlening ten behoeve van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, alsmede :
  - 1. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    - a. bij verkoop van lpg de contour van het plaatsgebonden risico binnen de perceelsgrenzen van de betreffende inrichting en/of binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" ligt;
    - b. het groepsrisico ten gevolge van de risicovolle activiteiten van de inrichting in het invloedsgebied buiten de veiligheidszone niet meer dan de oriënterende waarde mag bedragen;
    - c. gecombineerd met de verkoop van motorbrandstoffen kleinschalige detailhandel en horeca is toegestaan tot een bruto oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.
  - 2. één horecabedrijf, met dien verstande dat:
    - a. de horecafunctie uitsluitend dan wel in overwegende mate ondersteunend is aan het functioneren van de omliggende bedrijven;
    - b. het bieden van nachtverblijf niet is toegestaan;
    - c. het bruto vloeroppervlak niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, overige verhardingen;
- c. speel- en dagrecreatieve voorzieningen;
- d. verkeer;
- e. water;
- f. voorzieningen voor scheepvaartverkeer;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, geluidwerende voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

De ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- |  |      |
|--|------|
| a. lichtmasten   | 9 m  |
| b. bakens en scheepvaarttekens, als bedoeld in lid <a href="#">9.1</a> onder f | 18 m |
| c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                    | 4 m  |

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de functie 'verkeer' als bedoeld in [9.1](#) onder d is uitsluitend toegestaan in de vorm van verbinding van bedrijfsstraten in de vorm van kruisingen, rotondes;
- b. het is toegestaan de in lid [9.1](#) onder g genoemde perceelontsluitingen te gebruiken ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen.

## Artikel 10 Tuin

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, een ander met inachtneming van het bepaalde in lid [10.3](#).

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 10.2.1 Bouwen algemeen

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

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
  - erfafscheidingen voor de voorgevel 1 m
  - overige erfafscheidingen 2 m
  - vlaggenmasten 9 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

### 10.3 Specifieke gebruiksregel

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

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **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. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen toegestaan.

#### 11.2.3 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
  - straatmeubilair anders 6 m
  - geluidwerende voorzieningen 8 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. vaarwegen, watergangen, waterhuishouding en het verkeer te water;
- b. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- c. verkeer;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen, oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, duikers, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de functie 'verkeer' als bedoeld in lid [12.1](#) onder c is uitsluitend toegestaan in de vorm van verbinding van bedrijfsstraten in de vorm van kruisingen, rotondes;
- b. het is toegestaan de in lid [12.1](#) onder d genoemde voorzieningen, zoals bruggen, duikers te gebruiken ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen.

## **Artikel 13 Wonen**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, parkeervoorzieningen, verhardingen en groen.

### **13.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 13.2.1 Bouwen algemeen

1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming;
2. Toegestaan zijn:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht.

#### 13.2.2 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.

## **Artikel 14 Leiding - Leidingstrook**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een gasleiding met een diameter van 48 inch en 80 bar, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 13.4.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 14.2.1 Bouwen algemeen

1. Ten behoeve van de in lid [14.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
2. De krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [17](#) en [20](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 14.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2.1](#) onder 2.

#### 14.3.2 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 [14.1](#) geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

#### 14.3.3 Advies

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

### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de zones van de gasleidingen als bedoeld in lid [14.1](#) onder a is permanente opslag niet toegelaten.

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

#### 14.5.1 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.

#### 14.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [14.5.1](#) 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.

#### 14.5.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [14.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

#### 14.5.4 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 15 Waterstaat - Waterkering**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. waterkering;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en onderhoudspaden een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.1.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 Bouwen algemeen

1. ten behoeve van de in lid [15.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder damwanden en grondkeringen;
2. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met ontheffing ingevolge de artikelen [17](#) [19](#) en [20](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid [15.2.1](#) onder 2 mits:

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

Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

# HOOFDSTUK 3 Algemene regels

## Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

### 17.1 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.

### 17.2 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.

### 17.3 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.

### 17.4 Ondergronds bouwen

#### 17.4.1 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.

#### 17.4.2 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.

## **17.5 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.

## **17.6 Parkeren, laden en lossen**

### 17.6.1 Parkeren

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de op dat moment geldende beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

### 17.6.2 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.

### 17.6.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden [17.6.1](#) en [17.6.2](#):

- a. indien het voldoet 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 18 Algemene gebruiksregels**

### **18.1 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.

### **18.2 Beroepsuitoefening aan huis**

#### 18.2.1 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.

### 18.2.2 Afwijken

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

### **18.3 Parkeren, laden en lossen**

Bij een functiewijziging van een bouwwerk geldt het bepaalde in artikel 17.6 onverkort, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

## **Artikel 19 Algemene aanduidingsregels**

### **19.1 Milieuzonering**

#### 19.1.1 Milieucategorieën

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;

#### 19.1.2 Afwijken van de milieucategorieën

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [19.1.1](#) en 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 [19.1.1](#) zijn toegestaan;
  - b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

## **19.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**

### 19.2.1 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.

### 19.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid [19.2.1](#) 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.

## **19.3 Veiligheidszone - windturbine**

### 19.3.1 Algemeen

De voor 'Veiligheidszone - windturbine' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het werk- en leefklimaat in verband met de nabij aanwezige windturbine.

### 19.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

## **Artikel 20 Algemene afwijkingsregels**

### **20.1 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, kabelverdeelmasten 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 in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- f. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

### **20.2 Voorwaarde**

De in lid [20.1](#) 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 21 Algemene wijzigingsregels**

### **21.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

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 22 Overige algemene regels**

### **22.1 Voorrangsregeling**

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

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel [15](#) "Waterstaat-Waterkering";
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel [14](#) "Leiding - Leidingstrook".

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

### **Artikel 23 Overgangsrecht**

#### **23.1 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.

#### **23.2 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%.

#### **23.3 Illegale bebouwing**

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

#### **23.4 Overgangsrecht gebruik**

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

#### **23.5 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.

#### **23.6 Onderbreking gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor en periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatgen of te laten hervatten.

#### **23.7 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 24 Slotregel**

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