

# **Regels bestemmingsplan Stadswerven**



# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	10
Artikel 4 Cultuur en ontspanning - 1	11
Artikel 5 Cultuur en ontspanning - 2	12
Artikel 6 Gemengd - 1	13
Artikel 7 Gemengd - 2	14
Artikel 8 Groen	15
Artikel 9 Horeca - 1	16
Artikel 10 Horeca - 2	17
Artikel 11 Maatschappelijk	18
Artikel 12 Tuin	19
Artikel 13 Verkeer	20
Artikel 14 Water	21
Artikel 15 Wonen - 1	24
Artikel 16 Wonen - 2	25
Artikel 17 Woongebied	26
Artikel 18 Leiding - Leidingstrook	29
Artikel 19 Waterstaat - Waterbergingsgebied	31
Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht	32
Artikel 21 Waterstaat - Waterkering	34
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b>	<b>35</b>
Artikel 22 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 23 Algemene bouwregels	35
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 28 Overige regels	40
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>41</b>
Artikel 29 Overgangsrecht bouwen	41
Artikel 30 Overgangsrecht gebruik	41
Artikel 31 Slotregel	42

## Bijlage bij de regels:

Staat van Bedrijfsactiviteiten



# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

Het bestemmingsplan "Stadswerven" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP199Stadswerven-2001 van de gemeente Dordrecht.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

### 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 atelier

De werkruimte van een kunstenaar.

### 1.7 afvalinzamelvoorziening

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

### 1.8 archeologisch deskundige

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

### 1.9 archeologische waarde

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

### 1.10 bebouwing

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

### 1.11 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.

### 1.12 bed en breakfast

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

### 1.13 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

### 1.14 bedrijfsschip

Een schip, dat geheel of grotendeels wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf.

### **1.15 belhuis en internetcafe**

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet.

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

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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

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

### **1.18 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.21 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.26 bijgebouw**

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

### **1.27 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.

### **1.28 cultuur en ontspanning**

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, in de vorm van atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, muziektheater, theater, museum.

### **1.29 cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of een gebied toegekend waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

### **1.30 dagrecreatie**

Recreatief verblijf zonder overnachting(en).

### **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, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum.

### **1.32 dienstverlening**

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d.  
Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen.

### **1.33 eerste verdieping**

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

### **1.34 evenement**

Evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in afdeling 7 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

### **1.35 gebouw**

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

### **1.36 geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder**

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.  
NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

### **1.37 geluidzone**

Geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

### **1.38 geluidzone - industrie**

Een in het bestemmingsplan vastgelegde zone rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

### **1.39 gezoneerd industrieterrein**

Een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.40 hoofdgebouw**

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.41 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 zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden:

Horeca 1: 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.

Horeca 2: een horecabedrijf dat voor het goed functioneren ook 's nachts geopend moet zijn en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt, zoals een discotheek, dancing, nachtclub.

### **1.42 huisvesting in verband met mantelzorg**

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

### **1.43 industrieterrein**

Een terrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.44 kantoor**

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

### **1.45 maatschappelijke voorzieningen**

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

### **1.46 mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### **1.47 peil**

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

### **1.48 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 als dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

### **1.50 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.

### **1.51 vrij beroep**

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

### **1.52 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 bewoning in onzelfstandige woonruimte in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.



### **1.53 wooneenheden**

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding.

### **1.54 woonschip**

Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt en daartoe is ingericht.

### **1.55 woonwagen**

Voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

## **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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens**

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

### **2.5 de bedrijfsvloeroppervlakte**

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

# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bouwen algemeen

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

#### 3.2.2 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.

#### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- d. het gezamenlijk oppervlak bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen'.

#### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	2 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

## Artikel 4 Cultuur en ontspanning - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
  - b. horeca 1;
  - c. horeca 2;
  - d. kantoor;
  - e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, terras en fietsenstalling,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn ten hoogste één hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw 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.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de netto vloeroppervlakte van de volgende functies bedraagt ten hoogste:

- horeca 1	700 m <sup>2</sup>
- horeca 2	2500 m <sup>2</sup>
- kantoor	600 m <sup>2</sup>
- b. zaalverhuur voor congressen, vergaderingen en seminars etc. is in het gehele pand toegestaan.

### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 voor extra horeca, mits geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat. Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.

## Artikel 5 Cultuur en ontspanning - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning in de vorm van een bioscoop;
- b. horeca 1;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water en terras, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5.3.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn ten hoogste één hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw 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.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 5.3 specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt de volgende regel:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van horeca 1 bedraagt ten hoogste 500 m<sup>2</sup>

## Artikel 6 Gemengd - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijf;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel;
- d. horeca 1;
- e. kantoor;
- f. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve voorzieningen;
- g. sport;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 6.3.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn ten hoogste één hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw 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 het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. detailhandel is toegestaan, met inachtneming van artikel 24.3.
- c. kantoor is toegestaan, met inachtneming van artikel 24.5;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte van horeca 1 bedraagt ten hoogste 500 m<sup>2</sup>
- e. een terras is niet toegestaan.

### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.3 onder e. voor een terras met bijbehorende schermen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 1,5 m bedraagt, mits geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat.

## Artikel 7 Gemengd - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. molen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel;
- d. horeca 1;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn ten hoogste één hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een molen worden gebouwd;
- b. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. de bestaande oppervlakte mag niet toenemen.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	1 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. dagrecreatie;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. hijskraan;
- f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer op het Wantij en de Beneden - Merwede;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, overige verhardingen, water en speelvoorzieningen, een en ander met inachtneming van 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 het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor de hijskraan geen maximale bouwhoogte;
- c. de hijskraan mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt de volgende regel:

- a. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

## Artikel 9 Horeca - 1

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca 1;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, perceelontsluitingen, terrassen, paden, overige verhardingen, tuinen, groenvoorzieningen en water.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2.2 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 bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
- d. daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven bedraagt het bebouwingspercentage 100%

#### 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
  - erfafscheidingen 2 m
  - antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m
  - overige antennemasten 12 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

### 9.3 Afwijken van de gebruiksregels

#### 9.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1 voor ten hoogste één kantoor.

#### 9.3.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wordt slechts verleend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uitsluitend in dan wel op de kraanbaan;
- b. het bepaalde in artikel 24.5 wordt in acht genomen.



## **Artikel 10 Horeca - 2**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. horeca 1;
- b. wonen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van lid 10.3.

### **10.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### 10.2.2 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.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. horeca 1 is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte van horeca 1 bedraagt per vestiging ten hoogste 250 m<sup>2</sup>

## **Artikel 11 Maatschappelijk**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. centrum voor kinderopvang;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn ten hoogste één hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw 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.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Het is toegestaan om de maatschappelijke voorziening naast de hoofdfunctie te gebruiken voor vergaderfaciliteiten voor derden.

### **11.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor andere maatschappelijke voorzieningen dan een centrum voor kinderopvang, indien hierdoor geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat.

## **Artikel 12 Tuin**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 12.2.1 Bouwen algemeen

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

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- |  |     |
|--|-----|
| - erfafscheidingen                         | 1 m |
| - vlaggenmasten                            | 9 m |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m |

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rij- en ontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. brug voor het voet- en fietsgangersverkeer met bijbehorende aanlandingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'
- d. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. gebouwde parkeervoorziening met fietsenstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. ondergrondse verbindingen tussen en ontsluitingen van gebouwde parkeervoorzieningen op gronden met de bestemming Woongebied;
- h. natuurontwikkeling,
- i. watergang, waterhuishouding en verkeer te water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water';
- j. verkeersvoorzieningen ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer op het Wantij en de Beneden - Merwede;
- k. terrassen;
- l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals overige verhardingen, speelvoorzieningen, groen en water.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen mede zijn begrepen.

#### 13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije gebouwen als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht is een gebouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. de bouwhoogte van de gebouwde parkeervoorziening bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de lid 13.1 onder c. bedoelde brug met bijbehorende aanlandingen bedraagt ten hoogste 10 m
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m met dien verstande dat terrasschermen niet hoger mogen zijn dan 1,5 m
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. bedraagt de bouwhoogte van lichtmasten op het stedelijk plein (bij het Energiehuis en de bioscoop) ten hoogste 15 m

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 13.1 en lid 13.2.3 voor luifels, balkons, terrassen en erkers voor de bebouwing op gronden met een andere bestemming met een dieptemaat van maximaal 2 m en een vrije doorgang van 3 m boven een rijweg en boven een voetpad/verblijfsgebied;
- b. lid 13.2.3 onder b. voor een bouwhoogte van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, ten dienste van de bestemming, met uitzondering van terrasschermen, van ten hoogste 15 m

## Artikel 14 Water

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterhuishouding en het verkeer te water;
- b. havens, waaronder een jachthaven mede is begrepen;
- c. halte- en afmeervoorzieningen, waaronder de nachtsteiger/stallingsplaats voor de waterbus mede is begrepen;
- d. brug voor het voet- en fietsgangersverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. horeca in de vorm van drijvende hotelkamers met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';
- f. ligplaatsen voor de beroepsvaart, waaronder charterschepen, met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- g. het innemen van vaste ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen en/of andere schepen, zoals museumschepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 2';
- h. wonen in waterwoningen met bijbehorende voorzieningen, waaronder drijvende terrassen, steigers, ligplaatsen en loopbruggen mede zijn begrepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 1';
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals steigers, taluds, verhardingen, groen, oevers, kades, bakens, remmingwerken, aanvaarbeveiligingen en scheepvaarttekens, een en ander met inachtneming van het bepaald in lid 14.5.

### 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. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van waterwoningen, drijvende hotelkamers, woon- en bedrijfsschepen en/of andere schepen, zoals museumschepen;
- b. waterwoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 1';
- c. de bouwhoogte van een waterwoning bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. drijvende hotelkamers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';
- e. de bouwhoogte van een drijvende hotelkamer bedraagt ten hoogste 5 m

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de in lid 14.1 onder d. bedoelde brug bedraagt in gesloten toestand ten hoogste 30 m
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 9 m
- c. bij de waterwoningen zijn op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 1' uitsluitend drijvende terrassen, steigers, ligplaatsen en loopbruggen toegestaan;
- d. uitsluitend bestaande halte- en afmeervoorzieningen zijn toegestaan;
- e. in de Beneden - Merwede zijn steigers niet toegestaan.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering, schaal, kleuren, materiaalgebruik van de waterwoningen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit;

- b. de situering, bouwhoogte en breedte van de in lid 14.1 onder d. bedoelde brug.

## **14.4 Afwijken van de bouwregels**

### 14.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 14.1 onder h. voor waterwoningen met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 2', met dien verstande dat de bouwhoogte van een waterwoning ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. lid 14.2.2 onder a. voor een boothuis met bemanningsverblijf;
- c. lid 14.1 en lid 14.2 voor luifels, balkons, terrassen en erkers voor de bebouwing op gronden met al dan niet een andere bestemming met een dieptemaat van maximaal 2 m;
- d. lid 14.2.3 onder c. voor het op andere plaatsen binnen de bestemming realiseren en/of verplaatsen van halte- en afmeervoorzieningen.

### 14.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt slechts verleend indien deze voorzieningen en het daaruit voortvloeiende gebruik:

- a. niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. niet leiden tot onevenredige bezwaren van nautische en/of waterstaatkundige aard.

### 14.4.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

## **14.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het innemen van vaste ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen en/of andere schepen, zoals museumschepen, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 2', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. in/op bedrijfsschepen zijn uitsluitend bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  - 2. maximaal één schip voor horeca 1;
  - 3. geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 4. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving;
  - 5. geen onevenredige bezwaren van nautische en/of waterstaatkundige aard.
- b. een haven is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen 2'.

## **14.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### 14.6.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 en lid 14.5 onder a. voor het op andere gronden binnen deze bestemming innemen van vaste ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen en/of andere schepen, zoals museumschepen, met bijbehorende voorzieningen.

### 14.6.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.6.1 wordt slechts verleend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. in/op bedrijfsschepen zijn uitsluitend bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving;
- d. geen onevenredige bezwaren van nautische en/of waterstaatkundige aard.

### 14.6.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

## Artikel 15 Wonen - 1

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. gemengd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. tuinen en erven;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, parkeervoorzieningen, verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 15.3.

### 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 15.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbinding- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

#### 15.2.2 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.

### 15.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is - naast wonen - detailhandel op de begane grond toegestaan, mits de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste bedraagt 250 m<sup>2</sup>
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn - naast wonen - de volgende functies op de begane grond toegestaan:
  - bedrijf, uitsluitend behorend tot de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - kantoor;
  - cultuur en ontspanning;
  - dienstverlening;
  - maatschappelijke voorzieningen;mits de bedrijfsvloeroppervlakte van een vestiging ten hoogste bedraagt 500 m<sup>2</sup>



## Artikel 16 Wonen - 2

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. tuinen en erven;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeersontsluitingen, overige verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 16.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen bij een woonwagenstandplaats bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot maximaal 30 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits het maximale bebouwingspercentage als bedoeld in lid 16.2.2 onder c. in acht wordt genomen.

#### 16.2.2 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 bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' zijn maximaal 5 standplaatsen voor woonwagens toegestaan.

#### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van 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
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 16.2.2 onder c. in acht te worden genomen.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mogen uitsluitend woonwagens worden geplaatst.

## **Artikel 17 Woongebied**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeer;
- c. detailhandel;
- d. kantoor;
- e. natuurontwikkeling;
- f. al dan niet gebouwde openbare parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water, parkeervoorzieningen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 17.5.

### **17.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 17.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbidings- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

#### 17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

### **17.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, schaal, kleuren, materiaalgebruik, gevelgeleding, gevellengte, hoogte-differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijnsituering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit.

### **17.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 17.2.2 onder b. voor een extra bouwlaag;

## 17.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het aantal wooneenheden bedraagt in de volgende deelgebieden ten hoogste:
  1. specifieke vorm van woongebied - 1 166
  2. specifieke vorm van woongebied - 2 178
  3. specifieke vorm van woongebied - 3 125
  4. specifieke vorm van woongebied - 4 131
  5. specifieke vorm van woongebied - 5 58
  6. specifieke vorm van woongebied - 6 85
  7. specifieke vorm van woongebied - 7 54
  8. specifieke vorm van woongebied - 8 33
- b. detailhandel is toegestaan met inachtneming van artikel 24.3 en uitsluitend op de begane grond;
- c. detailhandel mag niet in combinatie met wonen worden uitgeoefend;
- d. kantoren zijn met inachtneming van artikel 24.5 toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoor aan huis ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt en op de tot 'specifieke vorm van woongebied - 8' aangeduide gronden geen zelfstandig kantoor is toegestaan.

## 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.6.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 17.5 onder a. tot ten hoogste 10% van de daarin genoemde getallen;
- b. lid 17.1 voor de volgende niet-woonfuncties:
  1. bedrijven;
  2. cultuur en ontspanning;
  3. dienstverlening;
  4. maatschappelijke voorzieningen;
  5. horeca 1 zonder hotel;
  6. hotel.

### 17.6.2 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 onder b.1. wordt slechts verleend indien:
  1. de bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat;
  3. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ten hoogste bedraagt 500 m<sup>2</sup>
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 onder b.3. wordt slechts verleend indien:
  1. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ten hoogste bedraagt 500 m<sup>2</sup>
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 onder b.2. en b.4. wordt slechts verleend indien:
  1. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ten hoogste bedraagt 2.000 m<sup>2</sup>
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 onder b.5. wordt slechts verleend indien:
  1. uitsluitend in deelgebied 'specifieke vorm van woongebied - 1';
  2. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat;
  3. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ten hoogste bedraagt 500 m<sup>2</sup>
  4. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>
- e. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 onder b.6. wordt slechts verleend indien:
  1. uitsluitend in deelgebied 'specifieke vorm van woongebied - 1';
  2. geen ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving ontstaat;
  3. het ten hoogste één vestiging betreft;
  4. de bedrijfsvloeroppervlakte exclusief het restaurantgedeelte ten hoogste bedraagt 3.500 m<sup>2</sup>
  5. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca 1 inclusief dit restaurantgedeelte ten hoogste bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>

### 17.6.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 onder b. 5. en 6. beslissen, wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.

## **Artikel 18 Leiding - Leidingstrook**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor ondergrondse leidingen en verbindingen in de vorm van een waterleiding (doorsnede 60 cm) en hoogspanningsleiding van 150 kV.

### **18.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 18.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 18.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 23 en 26 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 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., mits:

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

#### 18.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

### **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden**

#### 18.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 18.4.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 18.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden het belang van de leiding niet schaden.

#### 18.4.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 19 Waterstaat - Waterbergingsgebied**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterberging.

### **19.2 Bouwregels**

Voor bouwen gelden de volgende regels:

#### 19.2.1 Algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 19.2.2 Bouwwerken

- a. voor de in lid 19.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 12 m
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 19.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 19.2.2, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad.

#### 19.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

## **Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

### **20.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 20.2.1 Bouwen algemeen

- a. aanvullend op de bouwregels voor de betreffende bestemmingen, is ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven 'gevellijn - structuurbepalende lijn' vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn, aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving.
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op beschermde monumenten.

### **20.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn, aansluiting bij de bestaande omgeving, ter plaatse van een met een structuurbepalende lijn als bedoeld in lid 20.2.1 onder a aangegeven gronden, alsmede ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht, nadat de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd.

### **20.4 Specifieke gebruiksregels**

Bij de herinrichting van de binnen de in lid 20.1 gelegen gronden met de bestemming 'Verkeer' dient het beschermd stadsgezicht in acht te worden genomen.

### **20.5 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken**

#### 20.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de in lid 20.1 bedoelde gronden, die met een 'gevellijn - structuurbepalende lijn' als bedoeld in lid 20.2.1 onder a. zijn aangeduid zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 20.5.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige structuurbepalende elementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel mogelijkheden van herstel van die elementen niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 20.5.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 20.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. er sprake is van uitvoering van werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. er sprake is van uitvoering van werkzaamheden als gevolg van een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- c. er sprake is van een goedgekeurd nieuwbouwplan.



#### 20.5.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de Welstands- en monumentencommissie.

## **Artikel 21 Waterstaat - Waterkering**

### **21.1 Bestemmingspmschrijving**

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

### **21.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 21.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 21.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 23 en 26 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 21.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 onder b., mits:

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

#### 21.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels**

#### **23.1 Geluidsgevoelige functies**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies 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.

#### **23.2 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

#### **23.3 Herbouw**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 23.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### **23.4 Ondergronds bouwen**

##### 23.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn ingeval 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;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen:
  1. ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief ontsluitingen op gronden met de bestemming Woongebied worden gebouwd;
  2. ondergrondse verbindingen tussen en ontsluitingen van ondergrondse parkeervoorzieningen op gronden met de bestemming Verkeer worden gebouwd.

##### 23.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.4.1 onder a. voor 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 ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

### **23.5 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.

### **23.6 Parkeren, laden en lossen**

#### 23.6.1 Parkeren

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

#### 23.6.2 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.

#### 23.6.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 23.6.1 en 23.6.2:

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

### **23.7 Molenbiotoop**

Op gronden binnen de in de verbeelding aangegeven aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" mag de hoogte van bouwwerken en beplanting niet meer bedragen dan 1/30 (stedelijk gebied) van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP).

## **Artikel 24 Algemene gebruiksregels**

### **24.1 Algemeen**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de 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 voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

## **24.2 Beroepsuitoefening aan huis**

### 24.2.1 Gebruiksregels

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 & 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 bijbehorende bouwwerken 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. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte 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.

### 24.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.2.1 onder a, b, c, d en f voor:

- a. een maximum vloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- c. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijken 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;
- d. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. 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.

## **24.3 Detailhandel**

Op gronden met de bestemmingen Gemengd - 2 en Woongebied bedraagt de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel ten hoogste 600 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een vestiging met niet-dagelijks aanbod niet groter is dan 200 m<sup>2</sup>.

## **24.4 Evenementen**

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen is niet in strijd met de regels van dit plan.

## **24.5 Kantoren**

Op gronden met de bestemmingen Gemengd - 2, Horeca - 1 (kraanbaan) en Woongebied bedraagt de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren ten hoogste 4.400 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat op deze gronden - al dan niet na toepassing van een binnenplanse afwijkingbevoegdheid - niet meer dan één zelfstandig kantoor van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> mag worden gevestigd.

## **24.6 Ondergeschikte detailhandel**

In het kader van de uitoefening van een bedrijf is 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.

#### **24.7 Ondergeschikte horeca**

- a. Binnen de bestemmingen van dit bestemmingsplan, met uitzondering van wonen, alsmede van beluizen en internetcafés, is ondergeschikte horeca toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de horeca-activiteit is ondergeschikt en ondersteunend aan de toegestane hoofdfunctie;
  - 2. de horeca-activiteit moet passen binnen het regime van de hoofdfunctie, waaronder in elk geval wordt begrepen dat de openingstijden gelijk zijn aan die van de hoofdfunctie, dat de ruimte niet aan derden wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven voor feesten en andere partijen en dat geen reclame wordt gemaakt;
  - 3. zelfstandige exploitatie is niet toegestaan;
  - 4. geen zelfstandige toegang van de horeca-activiteit;
  - 5. terrassen zijn niet toegestaan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. gelden voor ondergeschikte horeca binnen detailhandel de volgende voorwaarden:
  - 1. de ondergeschikte horeca mag maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak (hieronder wordt verstaan: het voor publiek toegankelijk gedeelte van de winkel plus de ruimte achter de kassa) van de detailhandelsfunctie beslaan met een maximum van 35 m<sup>2</sup>;
  - 2. de horeca-activiteit dient duidelijk te onderscheiden zijn van de detailhandelsfunctie;
  - 3. alcoholhoudende drank mag niet verstrekt worden.

#### **24.8 Parkeren, laden en lossen**

Bij een functiewijziging van een bouwwerk geldt het bepaalde in artikel 23.6 onverkort, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

## **Artikel 25 Algemene aanduidingsregels**

### **25.1 Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de volgende geluidzone vanwege industrielaawaai: geluidzone De Staart.

### **25.2 Cultuurhistorische waarden**

#### 25.2.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 25.2.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.2.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

## **Artikel 26 Algemene afwijkingsregels**

### **26.1 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., of van het openbaar vervoer, 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 10 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.

### **26.2 Voorwaarde**

De in lid 26.1 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.

### **26.3 Afwijken van milieucategorieën**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels 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.

### **26.4 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.3 wordt uitsluitend verleend:

- a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens de regels van dit bestemmingsplan zijn toegestaan;
- b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

## **Artikel 27 Algemene wijzigingsregels**

### **27.1 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 28 Overige regels**

### **28.1 Voorrangsregeling**

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

1. in de eerste plaats de regels van artikel 21 Waterstaat - Waterkering;
1. in de tweede plaats de regels van artikel 18 Leiding - Leidingstrook;
2. in de derde plaats de regels van artikel 19 Waterstaat - Waterbergingsgebied;
3. in de vierde plaats de regels van artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht.



# HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 29 Overgangsrecht bouwen

### 29.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

### 29.2 Afwijking

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%.

### 29.3 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 30 Overgangsrecht gebruik

### 30.1 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.

### 30.2 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.

### 30.3 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.

### 30.4 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 31 Slotregel**

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

## 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 milieuzonering een ruimtelijke vertaling geven aan de belangenafweging tussen de verschillende vormen van grondgebruik.

Bij de regels van dit plan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd, die 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 denkbare 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 bedrijfs- en/of gemengde bestemmingen kunnen worden gehuisvest. Zo zijn activiteiten gericht op (vormen van) detailhandel niet in de lijst opgenomen. Voor dit bestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid op basis van de haar bekende gegevens met betrekking tot het plangebied advies uitgebracht over 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.

Een omgevingsvergunning (afwijking/ontheffing) kan bijvoorbeeld worden verleend voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat voorkomen (bijv. vervaardiging nieuwe producten), alsmede voor activiteiten die weliswaar in de naasthogere 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. Wet ruimtelijke ordening) 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 afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid pas gebruik gemaakt worden nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.