

Regels bestemmingsplan Dubbeldam

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan "Dubbeldam" van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP188Dubbeldam-3002.

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 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 afvalinzamelvoorziening

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

1.8 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 atelier

de werkruimte van een kunstenaar.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dan wel bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bed en breakfast

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

1.14 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.

1.15 beperkt zelfredzame personen

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

1.16 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

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 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 bouwvlak

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

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 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;

1.29 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.

1.30 eerste verdieping

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

1.31 gebouw

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

1.32 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 woonwagenstandplaatsen. 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.

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 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.

1.35 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 m² 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 m² bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² 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.

1.36 maatschappelijke voorzieningen

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

1.37 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

1.38 perifere detailhandel

onder perifere detailhandel wordt verstaan: detailhandel in zeer volumineuze goederen (auto's, boten, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwerktuigen), tuincentra, bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1000 m².

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 privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als 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 vrij beroep

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

1.43 wonen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, te onderscheiden in:

- a. volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [3.4](#)

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';

- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dat tot één bedrijf behoort. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. een dienstwoning als bedoeld in lid [3.1](#) onder c mag geen grotere inhoudsmaat hebben dan 800 m³;
- e. per dienstwoning is maximaal 50 m² aan bijgebouwen toegestaan met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan 3 m.
- f. behoudens ter plaatse van de aanduiding (gt) is het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. 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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [3.2.2](#) onder a voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 3 m en 50 m², met dien verstande dat wordt aangetoond dat plaatsing binnen de aanduiding 'bouwvlak' uit een oogpunt van bedrijfsvoering niet doelmatig is;
- a. lid [3.2.3](#) onder a voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 2 m en 50 m², met dien verstande dat wordt aangetoond dat plaatsing noodzakelijk is;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn, voorzover niet bestaand, niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

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

- 1. lid [3.1](#) voor de vestiging van niet volwaardige agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;
- 2. lid [3.4](#) onder a voor de uitoefening van nevenactiviteiten.

3.5.2 Voorwaarden afwijking

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien genoegzaam wordt aangetoond dat de betreffende grond en bebouwing niet langer ten behoeve van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebruikt.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld in lid [3.5.1](#) onder b. wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:
 - 1. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
 - 2. binnen het bouwvlak zelf plaatsvindt;
 - 3. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
 - 4. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied;
 - 5. de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening :

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' bij het beëindigen van de glastuinbouw ter plaatse wijzigen in 'Gemengd', als bedoeld in artikel [7](#) van deze regels onder voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 60 % mag worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 3. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
 4. de ontsluiting vindt plaats via de Hastingsweg;
 5. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
 - b. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
 - c. servicestation annex verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - d. servicestation annex verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief de verkoop van lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - e. dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen,
- 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 hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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. een dienstwoning als bedoeld in lid [4.1](#) onder e mag geen grotere inhoudsmaat hebben dan 800 m³;
- d. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dat tot één bedrijf behoort. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- e. het bedrijfsvloeroppervlak van de vuurwerkverkoop, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet toenemen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- 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 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [4.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [4.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- a. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' ook bedrijven uit categorie 3 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. bij een servicestation als bedoeld in lid [4.1](#) onder c en d is detailhandel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. het gebruik van gebouwen voor de verkoop van vuurwerk met bijbehorende opslag mag worden gehandhaafd tot aan het moment dat het is beëindigd;
- e. de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk mag niet toenemen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [4.4](#) onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn vermeld, een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid [4.4](#) onder a zijn toegestaan;
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-2', wijzigen in 'Wonen' als bedoeld in artikel [18](#) van deze regels, onder voorwaarden dat:
 1. de huidige karakteristieke bebouwing gehandhaafd blijft;
 2. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
 4. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd.
- b. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor 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.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. atelier;
- d. maatschappelijk;
- e. horeca - 1;
- f. wonen;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [6.4](#).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- 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 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [6.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [6.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de begane grond van de bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de in lid [6.1](#) onder a en b genoemde functies;
- b. op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond;

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [6.4](#) onder a voor het toestaan functies genoemd in lid [6.1](#) onder c t/m e voorzover dat een positieve bijdrage levert aan het winkelgebied;
- b. alvorens te beslissen omtrent een verzoek om omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord;
- c. lid [6.4](#) onder b voor het gebruik van de verdieping(en) voor andere functies dan wonen indien:
 1. zulks noodzakelijk is voor het goed functioneren van de op de begane grond toegestane functie;
 2. wordt aangetoond dat de feitelijke ligging/indeling van het pand niet geschikt is/is te maken voor bewoning, dan wel financieel niet-lonend is.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' zodanig wijzigen dat de stedenbouwkundige en functionele structuur van het Damplein wordt verbeterd en er een plein met een verblijfskarakter ontstaat, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan 800 m² bvo detailhandel mag worden toegevoegd;
 2. de detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 3. op de verdiepingen de woonfunctie is toegestaan;
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
 5. het parkeren in het winkelgebied wordt opgelost;
 6. vooraf de behoefte aan woningen wordt aangetoond;
 7. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf;
- b. bedrijfskantoren;
- c. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- d. religieuze voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- e. maatschappelijk;
- f. sport;
- g. detailhandel;
- h. horeca - 1;
- i. dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- j. parkeren;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.4](#).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

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

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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. de oppervlakte van een bedrijfskantoor als bedoeld in lid [7.1](#) onder b mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bedrijf met een maximum van 2000 m² bvo;
- d. een dienstwoning als bedoeld in lid [7.1](#) onder i mag geen grotere inhoudsmaat hebben dan 800 m³;
- e. het bedrijfsvloeroppervlak van de vuurwerkverkoop, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet toenemen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

- erfafscheidingen	2 m
- 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

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' ook bedrijven uit categorie 3 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- c. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- d. perifere detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in lid [7.1](#) onder c genoemde gronden en wel in de volgende branches en op de aangegeven adressen:
 - keukenbedrijf: Stevensweg 109
 - tuincentrum: Stevensweg 39
 - tuincentrum: Lindelaan 2B
 - tuincentrum: Provincialeweg 4A
 - bouwmarkt: Vissersdijk Beneden 60
- e. religieuze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in lid [7.1](#) onder d genoemde gronden;
- f. detailhandel en horeca-1 is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de watertoren;
- g. indien bij de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan gevestigde garages/herstelinrichtingen voor auto's, motoren ook perifere detailhandel plaatsvindt in de vorm van verkoop van auto's en motoren mag dat, al niet inclusief een showroom, worden voortgezet;
- h. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid [7.1](#) onder e zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- i. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- j. het gebruik van gebouwen voor de verkoop van vuurwerk met bijbehorende opslag mag worden gehandhaafd tot aan het moment dat het is beëindigd;
- k. de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk mag niet toenemen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. in lid [7.4](#) onder a en b ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn vermeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid [7.4](#) onder a, dan wel b zijn toegestaan;
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- b. lid [7.4](#) onder e voor het toestaan van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie voorzover:
 1. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- c. lid [7.4](#) onder d voor het toestaan van andere vormen van perifere detailhandel, voorzover dat past in het geldende gemeentelijk beleid;
- d. lid [7.4](#) onder i voor het toestaan van zelfstandige kantoren tot een oppervlakte van maximaal 1000 m² bvo per kantoor indien wordt aangetoond dat vestiging in dit plangebied noodzakelijk is.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
 - b. water;
 - c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
 - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen.
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [8.3](#).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding (sz) mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor speelvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding (p) mogen, ingepast in het groen, parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van Stichting De Hoop;
- c. ter plaatse van de aanduiding (os) is een ontsluiting voor autoverkeer toegestaan.

8.4 Afwijken van gebruiksregels

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

- a. lid [8.3](#) onder a voor het toestaan van een ander binnen de bestemming passend gebruik.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening :

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' bij het beëindigen van de glastuinbouw op de naastliggende percelen wijzigen in 'Gemengd', als bedoeld in artikel [7](#) van deze regels onder voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 60 % mag worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 3. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
 4. de ontsluiting vindt plaats via de Hastingsweg.
 5. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Artikel 9 Groen - Park

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
 - b. water;
 - c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
 - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, verblijfsruimten, dierenverblijven, bruggen, nutsvoorzieningen.
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [9.3](#).

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een gebouw voor onderhoud toegestaan;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen ten behoeve van het onderhoud van het park en onderkomens voor dieren mogen gebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van totaal maximaal 300 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- e. ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van 20 m² en bouwhoogte van maximaal 3m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het in lid [9.2.2](#) onder a genoemde onderhoudsgebouw mag eveneens worden gebruikt als kantoor ten behoeve van het park;

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. ter plaatse van de aanduiding (sz) is een sport en speelvoorziening toegestaan ten behoeve van de nabij gelegen onderwijsinstelling.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 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.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- 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

Artikel 11 Landgoed

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groen;
- c. water;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, fiets-/voetpaden, speelterreinen

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Bouwen algemeen

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

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, water.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

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

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de gronden met de aanduiding (bp) bebouwing toegestaan tot ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- 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

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [12.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [12.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een begraafplaats is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (bp);
- b. onderwijsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (on);
- c. zorginstellingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (zoi);
- d. een zorgboerderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (zbo);
- e. religieuze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (re);

- f. het is toegestaan de maatschappelijke voorzieningen naast hun hoofdfunctie te gebruiken voor vergaderfaciliteiten voor derden;
- g. bedrijven als bedoeld in lid [12.1](#) onder b zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijfsactiviteiten die behoren tot de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en in relatie met de werkzaamheden van Stichting De Hoop;
- h. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [12.4](#) leden b, c en e voor het toestaan van onderwijsvoorzieningen, zorginstellingen en religieuze voorzieningen op ander locaties dan ter plaatse van de aangegeven aanduidingen, indien daardoor de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- b. lid [12.4](#) onder g ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn vermeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 - 1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid [12.4](#) onder g zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-4' bij het beëindigen van de religieuze functie te wijzigen in 'Wonen' als bedoeld in artikel [18](#) van deze regels, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;
 - 2. parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd;
 - 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- b. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-5', zodanig wijzigen dat het bouwvlak wordt vergroot onder de voorwaarden dat:
 - 1. het bouwvlak niet mag worden gelegd binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'
 - 2. er geen parkeerproblemen ontstaan;
 - 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
 - 4. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd.
- c. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-6', zodanig wijzigen dat een nieuwe kerk kan worden gebouwd, alsmede een gedeelte wordt bestemd voor 'Wonen', onder de voorwaarden dat:
 - 1. het kerkgebouw een terugliggende positie moet innemen ten opzichte van de Dubbelsteynlaan-West, met een minimale maat van 16 m;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3. op het terrein een klokkentoren mag worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 20 m;
 - 4. er geen parkeerproblemen ontstaan;
 - 5. er maximaal 10 woningen mogen worden gebouwd;
 - 6. de woningen minimaal 8 m vanaf de rooilijn aan de Dubbeldsteijnlaan-West worden gebouwd, zodat een voortuin ontstaat;
 - 7. de bouwhoogte van woningen niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - 8. er geen parkeerproblemen ontstaan;
 - 9. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten';
- b. manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeren, groen, water.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van volkstuinten bedraagt de oppervlakte ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
- b. ten behoeve van een manege mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. verkeer, inclusief parkeerterrein;
- c. groen;
- d. water;
- e. antennemast;
- f. geluidwal/scherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 14.4

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede
 2. 12 m voor vlaggenmasten, antennemasten en ballenvangers.
 3. 15 m voor lichtmasten.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is een antennemast, als bedoeld in lid 1 onder e toegestaan tot een bouwhoogte van 40 m;
- c. op het sportcomplex Corridor zijn:
 1. lichtmasten binnen een afstand van 50 m vanaf de gevels van de woningen Visserstuin 32 t/m 36 niet toegestaan
 2. tribunes niet toegestaan.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2.2](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals een tribune, met dien verstande dat de totale oppervlakte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 200 m² en 5 m. Deze afwijking mag niet worden toegepast op het sportcomplex Corridor.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Op het sportcomplex Corridor:
 1. mag het veld grenzend aan de woningen Visserstuin 32 t/m 36 tot het tijdstip dat de in sub 2 genoemde maximaal toegestane geluidbelasting is bereikt, uitsluitend worden gebruikt voor het spelen van wedstrijden in het weekend;
 2. mag uiterlijk per 1 september 2019 de maximale geluidbelasting vanwege de sportactiviteiten, inclusief het stemgeluid van de sporters, toeschouwers en sportgeluiden op de gevels van de woningen Visserstuin 32 t/m 36 niet meer bedragen dan 50 dB in de dagperiode en 45 dB in de avondperiode;
 3. is het om het onder sub 2 bedoelde doel te bereiken, toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' een geluidwal, zo nodig in combinatie met een geluidscherm, aan te leggen met een maximum hoogte van 5,5 m. De geluidwal wordt zo dicht mogelijk bij het veld aangelegd, echter op een afstand van minimaal 15 m van de grens van de bestemming 'Wonen'; de overblijvende gronden tussen de geluidwal en de bestemming 'Wonen' worden ingericht als groengebied;
 4. Indien niet wordt voldaan aan de in sub 1, 2 en 3 genoemde regels is er sprake van strijdig gebruik.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

15.2.1 Bouwen algemeen

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

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' zodanig wijzigen dat de stedenbouwkundige en functionele structuur van het Damplein wordt verbeterd en er een plein met een verblijfskarakter ontstaat, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan 800 m² bvo detailhandel mag worden toegevoegd;
 2. de detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 3. op de verdiepingen de woonfunctie is toegestaan;
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
 5. het parkeren in het winkelgebied wordt opgelost;
 6. vooraf de behoefte aan woningen wordt aangetoond;
 7. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeerplaatsen;
- d. garages, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. horeca-1;
in samenhang daarmee
- f. terrassen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

16.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' is de bouw van garages toegestaan tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag ondergronds een bergingskelder worden gebouwd;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag worden gebouwd ten behoeve van horeca tot de in de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat terrasschermen niet hoger mogen zijn dan 1.50 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [16.1](#) voor het aanbrengen van luifels, balkons, reclame-uitingen ten behoeve van de aangrenzende bebouwing met een dieptemaat van maximaal 2 m en een vrije doorgang van 4.20 m boven een rijweg en 2.20 m boven een voetpad/verblijfsgebied;

16.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de garages als bedoeld in lid [16.1](#) onder d mogen uitsluitend worden gebruikt voor stalling van motor- en vaartuigen. De uitoefening van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- b. binnen horeca-1 als bedoeld in lid [16.1](#) onder e is uitsluitend een snackbar toegestaan.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' zodanig wijzigen dat de stedenbouwkundige en functionele structuur van het Damplein wordt verbeterd en er een plein met een verblijfskarakter ontstaat, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan 800 m² bvo detailhandel mag worden toegevoegd;
 2. de detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 3. op de verdiepingen de woonfunctie is toegestaan;
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
 5. het parkeren in het winkelgebied wordt opgelost;

6. vooraf de behoefte aan woningen wordt aangetoond;
 7. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- b. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-4' bij het beëindigen van de religieuze functie te wijzigen in 'Wonen' als bedoeld in artikel [18](#) van deze regels, onder de voorwaarden dat:
1. bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de verbeelding is ingeschreven;
 2. er geen parkeerproblemen ontstaan;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

17.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. garages;
- i. tuinen en erven;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [18.4](#).

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

18.2.1 Bouwen algemeen

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

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. indien in de verbeelding een maximum woningaantal is ingeschreven mag dat aantal niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding (wp) zijn standplaatsen voor woonwagens toegestaan met inachtneming van het volgende:

<u>locatie</u>	<u>aantal standplaatsen</u>	<u>bebouwingspercentage per perceel</u>
Vijverlaan	max 11	max 50
De Hoven	max 30	max 50
- d. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' is de bouw van garages toegestaan tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- f. ter plaatse van de gronden in de westhoek Vissersdijk-Noordendijk geldt aanvullend de voorwaarde dat de ontsluiting dient plaats te vinden via het ten noorden van de locatie gelegen woongebied, aansluitend op de Vissersdijk;
- g. ter plaatse van de gronden in de oosthoek Vissersdijk-Noordendijk geldt aanvullend de voorwaarden dat de ontsluiting dient plaats te vinden via het ten zuiden van de locatie gelegen woongebied, aansluitend op de Provincialeweg;
- h. de oppervlakte voor bedrijven en detailhandel op de percelen aan de Stevensweg bedraagt ten hoogste de in de verbeelding ingeschreven oppervlakte. De bouwhoogte van die bebouwing bedraagt ten hoogste 3.50 m.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' een bouwhoogte is toegestaan van 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m²;
- c. op het perceel Burg. Jaslaan 12 is in afwijking van het bepaalde in sub b een overdekt zwembad toegestaan met een oppervlakte en bouwhoogte van maximaal 270 m² en 6.50 m;

- d. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen zijn eveneens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' tot een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- e. in afwijking van het voorgaande mogen bij een woonwagenstandplaats bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- vlaggenmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid [18.2.3](#) onder b. in acht te worden genomen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [18.2.2](#) onder h. voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 6 m indien dat nodig is voor een goede bedrijfsvoering;
- b. lid [18.2.3](#) onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- c. lid [18.2.3](#) onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning;
- d. lid [18.2.3](#) onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. lid [18.2.3](#) onder b voor het toestaan van een groter oppervlak:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m², het hoofdgebouw niet meegerekend: 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m², het hoofdgebouw niet meegerekend: maximaal 20 % van die oppervlakte met een maximum van 200 m².

18.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. binnen bedrijf als bedoeld in lid [18.1](#) onder c zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. indien bij de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan gevestigde garages/herstelinrichtingen voor auto's, motoren ook perifere detailhandel plaatsvindt in de vorm van verkoop van auto's en motoren mag dat, al dan niet inclusief een showroom, worden voortgezet;
- d. kantoor als bedoeld in lid [18.1](#) onder d is toegestaan op de begane grond;
- e. detailhandel als bedoeld in lid [18.1](#) onder e is toegestaan op de begane grond;
- f. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid [18.1](#) onder f zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- g. garages als bedoeld in lid [18.1](#) onder g mogen uitsluitend worden gebruikt voor stalling van auto's, motoren en vaartuigen. De uitoefening van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [18.4](#) onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten in een hogere categorie zijn vermeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 4.4 onder a zijn toegestaan;
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- b. lid [18.4](#) onder h voor het toestaan van zorginstellingen en religieuze voorzieningen indien daardoor de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' zodanig wijzigen dat de stedenbouwkundige en functionele structuur van het Damplein wordt verbeterd en er een plein met een verblijfskarakter ontstaat, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan 800 m² bvo detailhandel mag worden toegevoegd;
 2. de detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 3. op de verdiepingen de woonfunctie is toegestaan;
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
 5. het parkeren in het winkelgebied wordt opgelost;
 6. vooraf de behoefte aan woningen wordt aangetoond;
 7. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- b. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-7', zodanig wijzigen dat het bouwvlak wordt vergroot onder de voorwaarden dat:
 1. er geen parkeerproblemen ontstaan;
 2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 19 Leiding - Leidingstrook

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een diameter van 12 " van 40 bar, ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding;
- b. twee persriolen;
- c. een 150 kV electriciteitsverbinding.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [19.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel [28](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Omgevingsvergunning

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

19.3.2 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 [19.1](#) onder a geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

19.3.3 Advies

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

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

19.4.1 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.

19.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [19.4.1](#) 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.

19.4.3 Voorwaarden

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

19.4.4 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 20 Waarde - Archeologie - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid [20.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met ontheffing ingevolge artikel 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

20.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [20.2.1](#) onder b. mag worden gebouwd ten behoeve andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 40 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m² bedraagt.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid [20.2](#) met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
- c. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

20.4.1 Vergunning

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

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

20.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [20.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 0,40 m onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2.2](#) of [20.3](#) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

20.4.3 Overleg

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid [20.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien blijktens onderzoek door een deskundige archeoloog geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld en nadat de archeologisch deskundige advies heeft uitgebracht.

20.4.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid [21.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolgd de artikelen [28](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

21.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [21.2.1](#) onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

21.3 Afwijken bouwregels

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

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

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

21.4.1 Vergunning

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

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

21.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [21.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indiene afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2.2 of 22.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

21.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [21.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

21.4.4 Advies

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie- 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid [22.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [28](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

22.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [22.2.1](#) onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

22.3 Afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [22.2.1](#) en [22.2.1](#) met inachtneming van de volgende regels:

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

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

22.4.1 Vergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of vervuimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijders;
- c. het verlagen van het waterpeil.

22.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [22.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel [22.2.2](#) of [22.3](#) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

22.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

22.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.4.1](#) wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [23.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel [28](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.2](#) onder b, 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 een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 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.

25.2 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.

25.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid [25.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

25.4 Ondergronds bouwen

25.4.1 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.

25.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [25.4.1](#) 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.

25.5 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.

25.6 Parkeren, laden en lossen

25.6.1 Parkeren

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

25.6.2 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.

25.6.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden [25.6.1](#) en [25.6.2](#):

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

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 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 ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als behuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.

26.2 Ondergeschikte horeca

- a. Binnen de bestemmingen van dit bestemmingsplan, met uitzondering van wonen, alsmede van behuizen 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 een detailhandelsfunctie 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 m²;
 2. de horeca-activiteit dient duidelijk te onderscheiden zijn van de detailhandelsfunctie;
 3. alcoholhoudende drank mag niet verstrekt worden.

26.3 Beroepsuitoefening aan huis

26.3.1 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 & 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 m² 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.

26.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.3.1](#) 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 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;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Cultuurhistorische waarden

27.1.1 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.

27.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [27.1.1](#) wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

27.2 Veiligheidszone - lpg

27.2.1 Algemeen

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' is:

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

27.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [27.2.1](#) 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 Zuid-Holland Zuid wordt daarbij om advies gevraagd.

27.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

27.3.1 Algemeen

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

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

27.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid [27.3.1](#) onder b. en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt daarbij om advies gevraagd.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Afwijken

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, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter 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 in de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

28.2 Ruimtelijke structuur

De in lid [28.1](#) bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Voorrangsregeling

- a. Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van artikel 23 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de regels van artikel 19 Leiding - Leidingstrook;
 3. in de derde plaats de regels van artikel 20 Waarde-Archeologie-1;
 4. in de vierde plaats de regels van artikel 21 Waarde-Archeologie-2;
 5. in de vijfde plaats de regels van artikel 22 Waarde-Archeologie-3;
- b. Voorzover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen met de aanduidingen Wro-zone wijzigingsgebied 1 t/m 7 dient bij toepassing

van een wijzigingsbevoegdheid schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder(s).

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 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, 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 tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

30.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

30.3 Illegale bebouwing

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

Artikel 31 Overgangsrecht gebruik

31.1 Overgangsrecht

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

31.2 Veranderen gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

31.3 Onderbreking gebruik

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

31.4 Reikwijdte

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 32 Slotregel

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

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 voorschriften van dit plan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd welke is gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze uitgave bevat een systeem om milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op elkaar af te stemmen, door middel van een "lijst van bedrijfstypen". Deze lijst bevat een opsomming van alle 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 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen worden gehuisvest. Zo zijn activiteiten gericht op (vormen van) detailhandel niet in de lijst opgenomen.

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

Overigens is het gewenst dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor een flexibele toepassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen maken het mogelijk in specifieke situaties, waarop de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet (meer) is toegesneden, maatwerk toe te passen. Ontheffing kan bijv. worden verleend voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat voorkomen (bijv. vervaardiging nieuwe producten), alsmede voor activiteiten die weliswaar in een hogere milieucategorie zijn vermeld, maar qua aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de "als recht" toegelaten milieucategorieën.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 3.6. Wro) biedt mogelijkheden om in te spelen op technologische ontwikkelingen die zich tijdens de planperiode kunnen voordoen. Door technologische voortgang kunnen "schonere productiemethoden" binnen handbereik komen. In deze gevallen kan via de wijzigingsbevoegdheid een verlaging van de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegekende milieucategorie gerechtvaardigd zijn en daarmee vestiging alsnog mogelijk worden. Overigens kan van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid pas gebruik gemaakt worden nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de Omgevingsdienst ZHZ.

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	7	- loonslachterijen	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	2	- conserveren	4.1
152	3	- roken	4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	0	Margarinefabrieken:	
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2

1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	0	Meelfabrieken:	
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	0	Veevoerfabrieken:	
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:	
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2	- theepakkerijen	3.2
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3.2
1589.2	2	- met poederdrogen	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1596		Bierbrouwerijen	4.2
1597		Mouterijen	4.2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	-		
16	-	VERWERKING VAN TABAK	
160		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2

172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	-		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
191		Lederfabrieken	4.2
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
20	-		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1		Houtzagerijen	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	-		
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	-		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	-		
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	6

2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6
24	-		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	B		
2414.1	0	Methanolfabrieken:	
2414.1	B		
2414.1	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	B		
2414.1	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	-		
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	2	- met fenolharsen	4.2
252		- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	
252	3		3.1

26	-		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	0	Cementfabrieken:	
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	A 0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A 1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	B 0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	B 1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	B 2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	D 0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	4.1

2682	D 1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	-		
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN	
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	6
272	0	IJzer- en stalenbuizenfabrieken:	
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
274	A 0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	A 1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
274	B 0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
28	-		
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
284	B 1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedr ijven:	
2851	1	- algemeen	3.2
2851	1 0	- stralen	4.1
2851	1 1	- metaalharderen	3.2
2851	1 2	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	8	- emailleren	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen)	3.2

		ed)	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1
287	A 0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A 1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	-		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315		Lampenfabrieken	4.2
3162		Koolelektrodenfabrieken	6
32	-		
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	-		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
34	-		
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2

3420.1		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	-		
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	- algemeen	3.2
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren \geq 1 MW	4.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	-		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	-		
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
372	A 0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A 1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	-		
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	A 0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen \geq 50 MWe)	
40	A 4	- kerncentrales met koeltorens	6
40	B 0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B 1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B 2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C 0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C 1	- < 10 MVA	2
40	C 2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C C	- 100 - 200 MVA	3.2

		3	
40		C 4	- 200 - 1000 MVA 4.2
SBI-CODE	nummer		OMSCHRIJVING CATEGORIE
40		D 0	Gasdistributiebedrijven:
40		D 1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW 4.2
40		D 5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D 3.1
40		E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:
40		E1	- stadsverwarming 3.2
41		-	
41		-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER
41		A 0	Waterwinning-/ bereiding-bedrijven:
41		A 2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling 3.1
41		B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:
41		B 1	- < 1 MW 2
41		B 2	- 1 - 15 MW 3.2
41		B 3	- >= 15 MW 4.2
45		-	
45		-	BOUWNIJVERHEID
45		0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ² 3.2
45		1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ² 3.1
45		2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ² 3.1
45		3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ² 2
50		-	
50		-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS
502			Groothandel in vrachtauto's (incl. import) 3.2
5020.4		A	Autoplaatwerkerijen 3.2
5020.4		C	Autospuitinrichtingen 3.1
51		-	
51		-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING
5121		0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders 3.1
5121		1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer 4.2
5122			Grth in bloemen en planten 2
5123			Grth in levende dieren 3.2
5124			Grth in huiden, vellen en leder 3.1
5125, 5131			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen 3.1
5132, 5133			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën 3.1
5134			Grth in dranken 2
5135			Grth in tabaksprodukten 2
5136			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk 2
5137			Grth in koffie, thee, cacao en 2

		specerijen	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.1		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2 /3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2 /3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	-		
60	-	VERVOER OVER LAND	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-		
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	

6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	1	- containers	4.2
6311.2	1		
6311.2	0	- tankercleaning	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
64	-		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	-		
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	B	Switchhouses	2
74	-		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	-		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	A 1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	A 2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A 2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	A 3	- verwerking radio-actief afval	6

9002.2	A 4	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A 5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	A 6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	C 0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C 3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	C 4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	C 5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
91	-		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2