

Regels bestimmingsplan Schil

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan "Schil" van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001.

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 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: lagere scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen, ziekenhuizen.

1.16 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelgging 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 cultuur en ontspanning

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

1.28 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 evenement

evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in paragraaf 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.32 gebouw

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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 structuurbepalende lijn

de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, welke bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaardering uit stedenbouwkundig oogpunt en die tevens dient als voorgevelrooilijn.

1.43 vrij beroep

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

1.44 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van 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.

1.45 zone industrielawaai Groote Lindt, Dordt-west

de zone, zoals bedoeld in artikel 52 e.v. van de Wet geluidhinder, welke is aangeduid in de bij dit plan behorende verbeelding.

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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
 - b. detailhandel;
 - c. vuurwerkverkoop, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
 - d. sport;
 - e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [3.3](#).

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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dat tot één bedrijf behoort. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- d. het bedrijfsvloeroppervlak van de vuurwerkverkoop, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet toenemen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

3.3 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. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 3.3 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, categorie 3' op het aangegeven adres tevens de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:
* groothandel in tropische vissen Van Neurenburgpad 15
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan in kleding en wel ter plaatse van de aanduiding (dh);
- e. sport is uitsluitend toegestaan in de vorm van een sportschool en wel ter plaatse van de aanduiding (s);
- f. het gebruik van gebouwen voor de verkoop van vuurwerk met bijbehorende opslag mag worden gehandhaafd tot aan het moment dat het is beëindigd;
- g. de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk mag niet toenemen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.3 onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten in de naast 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 3.3 onder a zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor;
- d. atelier;
- e. maatschappelijk;
- f. bedrijf;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. sport;
- i. horeca - 1;
- j. wonen;
- k. parkeren;
- l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [5.4](#).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

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

5.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbinding- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p) mag een parkeerdek worden gebouwd tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte.

5.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	9 m
– antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
– overige antennemasten	12 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [5.2.2](#) onder c. indien op een andere wijze in de betreffende verbinding/route wordt voorzien, dan wel wordt aangetoond dat het achterwege laten niet tot onevenredig nadeel voor de verbinding/route leidt;
- b. lid [5.2.3](#) onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van het pand tot een maximum van 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand. Indien een tweede verdiepingsvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- c. lid [5.2.3](#) onder a. voor het bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- d. lid [5.2.3](#) 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 ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de begane grond van de bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de in lid 5.1 onder a t/m h genoemde functies voorzover deze een hoogwaardige publieke uitstraling hebben, met dien verstande dat in de Cornelis de Wittstraat ook wonen is toegestaan;
- b. detailhandel en dienstverlening mogen per pand niet groter zijn dan 1000 m² bvo;
- c. horeca-1 als bedoeld in lid 5.1 onder i is niet toegestaan;
- d. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- e. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- f. waar op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan sprake is van wonen op de verdiepingen, is een ander gebruik niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 5.4 onder b voor het toestaan van een grotere oppervlakte voorzover dat een positieve bijdrage levert aan de gewenste aantrekkingskracht van het gebied en er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur; indien er sprake is van een oppervlakte groter dan 2000 m² bvo dient vooraf het REO om advies te worden gevraagd;
- b. lid 5.4 onder c voor het toestaan van horeca - 1 voorzover dat een positieve bijdrage levert aan de gewenste aantrekkingskracht van het gebied.
- c. lid 5.4 onder c voor het toestaan van horeca-1 in de vorm van vergader- en congresfaciliteiten op verdiepingen;
- d. Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om omgevingsvergunning als bedoeld in sub a t/m c wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord;
- e. lid 5.4 onder d ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingediend. 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 5.4 onder c zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- f. lid 5.4 onder f 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.

5.6 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' zodanig wijzigen dat in samenhang met een uitbreiding van het bouwvlak de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 25 m onder de voorwaarde dat:
 - 1. de wijziging alleen mag worden toegepast in samenhang met de uitbreiding van het

- bouwwlak en voor functies die een meerwaarde opleveren voor de stad;
2. de uitbreiding van het bouwwlak en bouwhoogte niet mag worden toegepast ten behoeve van een kantoorfunctie;
 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-2' zodanig wijzigen dat:
1. een bouwwlak wordt toegevoegd met een bouwhoogte van maximaal 15 m;
 2. in samenhang met het bepaalde onder b1 een toren mag worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 40 m;
- c. Voor het toepassen van de onder b genoemde wijzigingsbevoegdheden gelden de volgende voorwaarden:
1. gebouwen mogen worden gebruikt voor in lid 5.1 genoemde functies, met dien verstande dat een kantoorfunctie niet is toegestaan;
 2. de toren heeft een alzijdige uitstraling en slanke vorm;
 3. langs de Cornelis de Wittstraat wordt de bebouwing in de rooilijn opgericht;
 4. parkeren wordt op eigen terrein opgelost;
 5. vooraf wordt de behoefte aan woningen aangetoond;
 6. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving mag niet op ontoelaatbare wijze negatief worden beïnvloed.
- d. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning;
- b. horeca – 1;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, 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 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	3 m
- 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 6.2.2 onder a voor het vergroten van het bouwvlak tot de bestemmingsgrens indien dit nodig is voor het goed functioneren van gevestigde functie;
- b. lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van de toneeltoren tot een bouwhoogte van maximaal 26 m.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bij deze voorziening is maximaal 400 m² zelfstandige horeca toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijf;
- d. maatschappelijk;
- e. kantoor;
- f. atelier;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. sport;
- i. horeca - 1;
- j. parkeren;
- k. openbare verbinding;
- l. 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.

7.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand;
- 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	3 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 [7.2.2](#) onder a voor het vergroten van het aangrenzende bouwvlak ter plaatse van Kromhout 45 t/m 77A met maximaal 4 m, onder voorwaarde dat er sprake is van een integrale ontwikkeling en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- b. lid [7.2.3](#) onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van het pand tot een maximum van 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand. 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 [7.2.3](#) onder a. voor het bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- d. 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 ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid [7.1](#) onder b t/m h genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:
 - 1. er geen sprake mag zijn van ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving;
 - 2. een vestiging niet groter mag zijn dan 250 m² bruto-vloeroppervlakte;
- b. 'Horeca - 1' als bedoeld in lid 7.1 onder i is uitsluitend toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding (h);
- c. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 7.1 onder d zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- d. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- e. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- f. de verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, tenzij deze op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan reeds voor andere functies zijn ingericht.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.4 onder a2 voor het toestaan van een oppervlakte van maximaal 500 m² bruto - vloeroppervlakte, indien dit nodig is voor het goed functioneren van de betreffende functie
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5 onder a wordt in ieder geval geweigerd indien:
 - 1. er geen sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 - 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in onevenredige mate wordt aangetast;
 - 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.

- c. lid 7.4 onder b voor het toestaan van 'Horeca - 1' als bedoeld in lid 7.1 onder i in de vorm van een hotel voor zover dat hotel een positieve bijdrage levert aan het functioneren van de stad. Een omgevingsvergunning als hier bedoeld wordt in ieder geval geweigerd indien:
 - 1. er geen sprake is van een positieve bijdrage aan het functioneren van de stad;
 - 2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.

- d. lid 7.4 onder c voor het toestaan van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie voorzover:
 - 1. er sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 - 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 - 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- e. in lid 7.4 onder d ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingediend. 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 d zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- f. lid 7.4 onder f voor het gebruik van de verdieping(en) voor andere functies dan het

wonen, indien:

1. de verdieping 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, dan wel financieel niet lonend is, met dien verstande dat de totale oppervlakte per vestiging maximaal 500 m² bruto-vloeroppervlakte mag bedragen.

7.6 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-7' zodanig wijzigen dat een ondergrondse openbare parkeergarage kan worden gerealiseerd onder de voorwaarden dat:
 1. er sprake is van een samenhang met de uitvoering van een woningbouwplan ter plaatse;
 2. de parkeergarage uitsluitend mag worden gerealiseerd op de gronden Kromhout 45 t/m 77A en dat de overige gronden van het wijzigingsgebied mogen worden gebruikt als ingang/uitgang;
 3. het openbare gedeelte van de parkeergarage niet groter mag zijn dan 250 parkeerplaatsen;
 4. bovenop de ondergrondse parkeergarage mogen woningen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 13 m, welke afloopt naar de Spuihaven;
 5. de bebouwing op de ondergrondse parkeergarage heeft een afstand van minimaal 6 m tot de Spuihaven;
 6. de panden Kromhout 21 t/m 41 worden niet bij de ontwikkeling van een parkeergarage betrokken, met dien verstande dat achter deze panden ondergronds een ingang/uitgang van de parkeergarage kan worden gerealiseerd;
 7. ter hoogte van de panden Kromhout 7 t/m 15 is bebouwing in de rooilijn van het Kromhout, met een bouwdiepte van maximaal 15 m en een bouwhoogte van maximaal 13 m toegestaan en is het toegestaan de ingang/uitgang van de parkeergarage te realiseren;
 8. achter de onder sub 7 bedoelde bebouwing is ter plaatse van Kromhout 17 aanvullende bebouwing ten behoeve van 'Gemengd - 1'toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m aan de zijde van de Noordendijk oplopend tot een bouwhoogte van maximaal 9 m;
 9. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 10. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving mag niet op ontoelaatbare wijze negatief worden beïnvloed;
- b. voorts kan het 'wro-zone-wijzigingsgebied-7' zodanig worden gewijzigd dat de bouwhoogte van de bebouwing aan het Kromhout 45 t/m 77A met maximaal 3 m worden verhoogd, onder de voorwaarden dat:
 1. de verhoging op maximaal 40 % van het bouwvlak plaatsvindt;
 2. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- c. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijf;
- e. maatschappelijk;
- f. kantoor;
- g. atelier;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. sport;
- j. horeca-1;
- k. casino;
- l. beluizen/internetcafés, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- m. parkeren;
- n. openbare verbinding;
- o. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [8.4](#).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbindings- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

8.2.2 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. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p) mag een parkeerdek worden gebouwd tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. Indien geen bouwhoogte is aangegeven mag uitsluitend op maaiveldniveau worden geparkeerd;
- d. het bedrijfsvloeroppervlak van beluizen/internetcafés, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet toenemen.

8.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

8.2.4 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	3 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

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [8.2.1](#) onder b. indien op een andere wijze in de betreffende verbinding/route wordt voorzien, dan wel wordt aangetoond dat het achterwege laten niet tot onevenredig nadeel voor de verbinding/route leidt;
- b. lid [8.2.3](#) onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van het pand tot een maximum van 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand. 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 [8.2.3](#) onder a. voor het bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- d. lid [8.2.3](#) 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 ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid [8.1](#) onder b t/m i genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:
 1. er geen sprake mag zijn van ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving.
 2. een vestiging niet groter mag zijn dan 250 m² bruto-vloeroppervlakte.
- b. een 'casino' als bedoeld in lid 8.1 onder k is uitsluitend toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding (ca);
- c. horeca - 1 als bedoeld in lid 8.1 onder j is niet toegestaan;
- d. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 8, 1 onder e zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- e. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- f. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid 8.4 onder e zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, categorie 3' op het aangegeven adres tevens de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:

*	aannemersbedrijf-timmerbedrijf	Vrieseweg 46
---	--------------------------------	--------------
- h. de verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, tenzij deze op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan reeds voor andere functies zijn ingericht;
- i. het gebruik van gebouwen voor beluizen/internetcafés mag worden gehandhaafd tot aan het moment dat het is beëindigd.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 8.4 onder a2 voor het toestaan van een oppervlakte van maximaal 500 m² bruto vloeroppervlakte, indien dit nodig is voor het goed functioneren van de betreffende functie;
- b. lid 8.4 onder c voor het toestaan van horeca - 1, als bedoeld in lid 8.1 onder j indien dit een positieve bijdrage levert aan het functioneren van de aanloopstraat;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5 onder a en b wordt in ieder geval geweigerd indien:
 1. er geen sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in onevenredige mate wordt aangetast;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.
- d. lid 8.4 onder c voor het toestaan van 'Horeca - 1', als bedoeld in lid 8.1 onder j in de vorm van een hotel voor zover dat hotel een positieve bijdrage levert aan het functioneren van de stad. Een omgevingsvergunning als hier bedoeld wordt in ieder geval geweigerd indien:
 1. er geen sprake is van een positieve bijdrage aan het functioneren van de stad;

2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.
- e. lid 8.4 onder d voor het toestaan van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie voorzover:
 1. er sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- f. in lid 8.4 onder e ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingediend. 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 8.4 onder e zijn toegestaan.
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- g. lid 8.4 onder h voor het gebruik van de verdieping(en) voor andere functies dan het wonen, indien:
 1. de verdieping 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, dan wel financieel niet lonend is, met dien verstande dat de totale oppervlakte per vestiging maximaal 500 m² bruto-vloeroppervlakte mag bedragen.

8.6 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 een hotel-restaurant kan worden gerealiseerd onder de voorwaarden dat:
 1. er sprake is van een hotel dat een meerwaarde oplevert voor de stad;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
 3. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 4. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- b. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 9 Gemengd - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. perifere detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca - 1;
- f. bedrijf;
- g. maatschappelijk;
- h. kantoor;
- i. atelier;
- j. cultuur en ontspanning;
- k. sport;
- l. openbare parkeergarage;
- m. parkeren;
- n. openbare verbinding;
- o. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 9.4 .

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbindings- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

9.2.2 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.

9.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m²;
- c. aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van de bestaande bebouwing langs de Burgemeester de Raadsingel in het gedeelte tussen Spuiweg en Toulonselaan.

9.2.4 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	3 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan voor de voorgevel van de bestaande bebouwing langs de Burgemeester de Raadsingel in het gedeelte tussen Spuiweg en Toulonselaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 9.2.1 onder b. indien op een andere wijze in de betreffende verbinding/route wordt voorzien, dan wel wordt aangetoond dat het achterwege laten niet tot onevenredig nadeel voor de verbinding/route leidt;
- b. lid 9.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van het pand tot een maximum van 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand. 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 9.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.;
- d. lid 9.2.3 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 ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving;
- e. lid 9.2.3 onder c en 9.2.4 onder b voor het toestaan van aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, indien hierdoor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet ontoelaatbaar wordt aangetast en er geen sprake is van ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Detailhandel als bedoeld in lid 9.1 onder b is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (dh);
- b. Perifere detailhandel als bedoeld in lid 9.1 onder c is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (dhp);
- c. een openbare parkeergarage als bedoeld in lid 9.1 onder l is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (pg);
- d. 'Horeca - 1' als bedoeld in lid 9.1 onder d is niet toegestaan;
- e. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 9.1 onder g zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- f. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- g. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- h. verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, tenzij deze op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan reeds voor andere functies zijn ingericht.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 9.4 onder d voor het toestaan van 'Horeca - 1', als bedoeld in het lid 9.1 onder e voorzover
 1. er sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.
- b. lid 9.4 onder d voor het toestaan van 'Horeca - 1' als bedoeld in lid 9.1 onder e in de vorm van een hotel voor zover dat hotel een positieve bijdrage levert aan het functioneren van de stad. Een omgevingsvergunning als hier bedoeld wordt in ieder geval geweigerd indien:
 1. er geen sprake is van een positieve bijdrage aan het functioneren van de stad;
 2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.

- c. lid 9.4 onder e voor het toestaan van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie voorzover:
 - 1. er sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 - 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 - 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- d. lid 9.4 onder f ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingediend. 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 9.4 onder f zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

9.6 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 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
 - b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 10.3 .

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 - erfafscheidingen 3 m
 - lichtmasten 9 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding (sz) mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor speelvoorzieningen;

10.4 Afwijken van gebruiksregels

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

- a. lid [10.3](#) onder a voor het toestaan van een ander binnen de bestemming passend gebruik.

10.5 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-9' wijzigen in de bestemming 'wonen, als bedoeld in artikel 18 van deze regels met dien verstande dat:
 1. er sprake is van een transparante opzet met een woningaantal van maximaal 6, afhankelijk van het woningtype;
 2. de bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan 12 m;
 3. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 4. vooraf zekerheid bestaat over de wijze van ontsluiten;
 5. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 6. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 11 Groen - Park

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voetpaden, verblijfsruimten, speelterreinen, dierenverblijven, water, bruggen, nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een woning toegestaan;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
- c. 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 hoogte van maximaal 3 m;
- d. ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van 20 m² en hoogte van maximaal 3m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [11.2.2](#) onder a voor het uitbreiden van het bouwvlak met maximaal 25 %;
- b. lid [11.2.2](#) onder a voor het bouwen van een huishoudelijke berging tot maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m
- c. De onder a en b genoemde afwijken mogen alleen worden toegestaan indien daardoor de structuur van het park niet onevenredig wordt aangetast.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid [11.2.2](#) onder a genoemde woning mag eveneens worden gebruikt als kantoor ten behoeve van het park

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbinding- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

12.2.2 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.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- 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 [12.2.1](#) onder b. indien op een andere wijze in de betreffende verbinding/route wordt voorzien, dan wel wordt aangetoond dat het achterwege laten niet tot onevenredig nadeel voor de verbinding/route leidt;

12.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan per kantoorpand maximaal 1500 m² te gebruiken voor de functies Maatschappelijk en Cultuur en Ontspanning onder de voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor de directe omgeving zal plaatsvinden.

12.5 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-5' bij het verdwijnen van de huidige functie wijzigen in de bestemming 'Gemengd-3' als bedoeld in artikel 9 van deze regels onder de voorwaarden dat:
 1. bouwgrenzen en maximum hoogtematen gehandhaafd blijven;
 2. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, 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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	3 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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.2.2](#) voor het bouwen van bijgebouwen, met dien verstande dat:

- b. de oppervlakte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 50 m² en 4 m.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zorginstellingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (zoi);
- b. religieuze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (re);
- c. het is toegestaan de maatschappelijke voorzieningen naast hun hoofdfunctie te gebruiken voor vergaderfaciliteiten voor derden.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 13.4 voor het toestaan van zorginstellingen en religieuze voorzieningen op ander locaties dan ter plaatse van de aangegeven aanduidingen, indien daardoor geen onevenredige hinder voor de directe omgeving ontstaat.

13.6 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', 'wro-zone-wijzigingsgebied-6', 'wro-zone-wijzigingsgebied-8' bij het verdwijnen van de huidige functie wijzigen in de bestemming 'Gemengd-3' als bedoeld in artikel 9 van deze regels onder de voorwaarden dat:
 1. bouwgrenzen en maximum hoogtematen gehandhaafd blijven;
 2. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 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
- 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 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
 - b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
 - c. parkeerplaatsen;
 - d. garages;
 - e. bergingskelder;
 - f. horeca-1;
- in samenhang daarmee
- g. terrassen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

15.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ga) is de bouw van garages toegestaan tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte en tot het aangegeven bebouwingspercentage;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p) mag een parkeerdek worden gebouwd tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. Indien geen bouwhoogte is aangegeven mag uitsluitend op maaiveldniveau worden geparkeerd;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (nv) mag ondergronds een bergingskelder worden gebouwd;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ovs) mag ten behoeve van een openbaar vervoersstation worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 10 m;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h) mag worden gebouwd ten behoeve van horeca tot de in de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat terrasschermen niet hoger mogen zijn dan 1.50 m.
- b. de bouwhoogte voor nautische verkeersvoorzieningen ten behoeve van de veiligheid mag niet meer bedragen dan 9 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [15.1](#) 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;
- b. lid [15.2.2](#) voor het bouwen van wachtruimten voor openbaar vervoer tot een hoogte van maximaal 5 m. De oppervlakte wordt afgestemd op de behoefte ter plaatse.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de garages als bedoeld in lid [15.1](#) 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 [15.1](#) onder f is uitsluitend een snackbar toegestaan.

15.5 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', ten behoeve van een centrumfunctie met een meerwaarde voor de stad wijzigen in de bestemming 'Centrum' als bedoeld in artikel [5](#) van deze regels onder de voorwaarden dat:
 - 1. kantoren niet zijn toegestaan;
 - 2. de rooilijnen aan de zijde van de Spuiboulevard en de Johan de Wittstraat gehandhaafd blijven;
 - 3. hoogtemaat niet meer mag bedragen dan 25 m;
 - 4. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- b. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' zodanig wijzigen dat een hotel-restaurant kan worden gerealiseerd onder de voorwaarden dat:
 - 1. er sprake is van een hotel dat een meerwaarde oplevert voor de stad;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
 - 3. er aansluiting wordt gevonden bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht;
 - 4. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg;
- b. spooreplacement;
- c. detailhandel;
- d. horeca-1;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water.

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. bouwen ten behoeve van het stationsgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding (ovs);
- b. bouwen ten behoeve van een rijwielstalling is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding (sv-rs);
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. ten behoeve van de bereikbaarheid van de perrons mogen liftgebouwen, (overdekte) bruggen, trappen worden gebouwd. De hoogte mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 12 m;

16.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in lid 16.2.3, indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten.
- b. Alvorens over het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

16.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 16.2.2 onder b voor het bouwen ten behoeve van een rijwielstalling aan de parkzijde van het station.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sv-rv-ep) mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van een spooreplacement als bedoeld in lid 16.1 onder b, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 1. de contour van het Plaatsgebonden risico (10^{-6}) van het spooreplacement mag niet buiten de perceelsgrenzen van de inrichting liggen;
 2. het Groepsrisico van het spooreplacement mag niet boven de oriënterende waarde uitkomen;
- b. binnen het bouwvlak voor het stationsgebouw zijn de volgende functies toegestaan:
 1. maximaal 100 m² horeca-1;
 2. maximaal 100 m² detailhandel;
 3. maximaal 100 m² maatschappelijke voorzieningen.
- c. binnen de rijwielstalling is eveneens de reparatie en verkoop van fietsen toegestaan.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding, het verkeer te water;
- 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. de spoorbrug en de verkeersbrug over de Oude Maas zijn toegestaan tot de oppervlakte en hoogte, zoals deze aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
- b. de bouwhoogte voor nautische verkeersvoorzieningen ten behoeve van de veiligheid mag niet meer bedragen dan 9 m;
- c. bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

17.3 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-7' zodanig wijzigen dat een ondergrondse openbare parkeergarage kan worden gerealiseerd. De voorwaarden die in acht dienen te worden genomen zijn aangegeven bij artikel 7, lid 6 van deze regels.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b);
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);
- d. horeca-1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h);
- e. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (k);
- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (m);
- g. sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (s);
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 18.4.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbinding- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

18.2.2 Hoofdgebouwen

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;

18.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', alsmede aan de zijkant van de woning, een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

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
- 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. het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

18.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 18.2.1 onder b. indien op een andere wijze in de betreffende verbinding/route wordt voorzien, dan wel wordt aangetoond dat het achterwege laten niet tot onevenredig nadeel voor de verbinding/route leidt;
- 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 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede 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 een aan- of bijgebouw met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen, en
 - b. de hoogte van 3 m op de perceelsgrens tussen woningen mag worden vermeerderd met maximaal de kortst gemeten horizontale afstand tot de bedoelde grens tot een hoogte van maximaal 3.5 m.
- d. lid [18.2.3](#) onder b. voor het op of binnen een afstand van 0,5 m vanaf de perceelsgrens bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw tot een hoogte van maximaal 3,5 m indien:
 - a. dat gelijktijdig op het naastgelegen perceel geschiedt, ofwel
 - b. op het naastgelegen perceel op een afstand van maximaal 0,5 m vanaf de desbetreffende perceelsgrens al bebouwing hoger dan 3 m aanwezig is.
- e. lid [18.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijf als bedoeld in lid 18.1 onder b is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (b);
- b. detailhandel als bedoeld in lid 18.1 onder c is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (dh);
- c. horeca-1 als bedoeld in lid 18.1 onder d, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (h);
- d. kantoor als bedoeld in lid 18.1 onder e, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (k);
- e. maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 18.1 onder l, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (m);
- f. sport als bedoeld in lid 18.1 onder m, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (s);
- g. de onder a t/m f genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond ;
- h. de overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [18.4](#) onder h indien op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' 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.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid [19.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met ene afwijking ingevolge artikel [25](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

19.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [19.2.1](#) 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 100 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 50 m² bedraagt.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid [19.2](#) 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.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

19.4.1 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.

19.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [19.4.1](#) 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 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 uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor met in achtneming van het bepaalde in artikel 19,1 een omgevingsvergunning is verleend.

19.4.3 Overleg

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid [19.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien blijkens 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.

19.4.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) 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 20 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Bouwen algemeen

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

20.3 Nadere eisen

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

Bij de herinrichting van de binnen de in lid [20.1](#) gelegen gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer' en de bestemming 'Water' dienen de aspecten van het beschermd stadsgezicht in acht te worden genomen.

20.5 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken

20.5.1 Vergunning

Het is verboden op de in lid [20.1](#) bedoelde gronden, die met een 'gevellijn - structuurbepalende lijn' als bedoeld in lid [21.2.1](#) onder a zijn aangeduid zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

20.5.2 Voorwaarden

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

20.5.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [20.5.1](#) is niet van toepassing indien:

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

20.5.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Welstands- en monumentencommissie.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [21.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel [25](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [21.2](#) 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 22 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 23 Algemene bouwregels

23.1 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

23.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

23.2.1 Algemeen

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

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

23.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid [23.2.1](#) 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.

23.3 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.

23.4 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid [23.3](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

23.5 Ondergronds bouwen

23.5.1 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.

23.5.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [23.5.1](#) 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.

23.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

23.7 Parkeren, laden en lossen

23.7.1 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.

23.7.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

23.7.3 Uitvoeringsregels

Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde in lid [23.7.1](#) stellen burgemeester en wethouders uitvoeringsregels op waarin wordt aangegeven dat geen aanspraak kan worden gemaakt op parkeervergunningen en dat moet worden geparkeerd in de openbare parkeergarages/terreinen.

23.8 Molenbiotoop

Binnen de aanduiding "Molenbiotoop" mag de hoogte van bouwwerken en beplanting niet meer bedragen dan 1/30 (stedelijk gebied) van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP).

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken 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 belhuis/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.

24.2 Evenementen

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

24.3 Ondergeschikte horeca

- a. Binnen de bestemmingen van dit bestemmingsplan, met uitzondering van wonen, alsmede van beluizen en internetcafés, is ondergeschikte horeca toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de horeca-activiteit is ondergeschikt en ondersteunend aan de toegestane hoofdfunctie;
 2. de horeca-activiteit moet passen binnen het regime van de hoofdfunctie, waaronder in elk geval wordt begrepen dat de openingstijden gelijk zijn aan die van de hoofdfunctie, dat de ruimte niet aan derden wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven voor feesten en andere partijen en dat geen reclame wordt gemaakt;
 3. zelfstandige exploitatie is niet toegestaan;
 4. geen zelfstandige toegang van de horeca-activiteit;
 5. terrassen zijn niet toegestaan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. gelden voor ondergeschikte horeca binnen 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.

24.4 Beroepsuitoefening aan huis

24.4.1 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.

24.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [24.4.1](#) onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Milieudienst 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 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 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.

25.2 Ruimtelijke structuur

De in lid [25.1](#) 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.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 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.

26.2 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 %.

26.3 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 27 Overgangsrecht gebruik

27.1 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.

27.2 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.

27.3 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.

27.4 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 28 Slotregel

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

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 Milieudienst 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 de naasthogere milieucategorie zijn vermeld, maar qua aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de "als recht" toegelaten milieucategorieën.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 3.6. 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 Milieudienst 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 cacao-bonen 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-/KWEESTOFFEN	
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	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	B2	- 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	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	-		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	2	- glas en glasproducten, 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, tritafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	2	- met persen, tritafels 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 producten 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	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	D1	- 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	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:	
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
274	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieten/-smelten:	
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieten/-smelten:	
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 m ²	3.1
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	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	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	- algemeen	3.2
2851	10	- stralen	4.1
2851	11	- metaalharderen	3.2
2851	12	- 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	- emaileren	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, 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	Kantoor machines- 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 >= 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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	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	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A1	- 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	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	6
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E1	- stadsverwarming	3.2
41	-		
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	B3	- >= 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 veevoerders	3.1
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders 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 specerijen	2
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	10	- 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 m2	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	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	A2	- 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	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	A3	- verwerking radio-actief afval	6
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	C5	- 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