

Regels van het bestemmingsplan "Zeehavens"

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Zeehavens' van de gemeente Dordrecht;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP177Zeehavens-3002;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 akoestisch onderzoek

een akoestisch onderzoek conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999. In het akoestisch onderzoek dient het benodigd geluidbudget te worden aangegeven, alsmede een overzicht van de geluidbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;

1.6 bebouwing

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

1.7 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;

1.8 bedrijfsgebonden kantoor

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

1.9 bedrijfswoning

een woning bij een onderneming, welke dient voor de huisvesting van een persoon en zijn gezin die in die onderneming een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt en zijn hoofdberoep in de betreffende onderneming uitoefent;

1.10 beperkt kwetsbaar object

- a. 1°. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, alle voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
2°. bedrijfswoningen voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. winkels, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;

- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- h. objecten die met de onder a. tot en met e. en g. genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.11 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

1.12 beste beschikbare technieken

beste beschikbare technieken als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze bepaling luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 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;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 categoriale inrichting

Inrichting als bedoeld in artikel 4 lid 5 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;

1.23 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; afhaalwinkel/-centrum;

1.24 functionele binding

van een functionele binding is sprake in geval van:

- havengebonden bedrijvigheid, waaronder risicovolle havengebonden bedrijvigheid;
- bedrijfsactiviteiten die voor het functioneren van in de “veiligheidszone – bevi” toegelaten risicovolle inrichtingen zelf aanwezig moeten zijn;
- ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande bedrijfsactiviteiten;

1.25 Gebouw

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

1.26 geluidbudget

de immissiebijdrage die vanaf een bepaald bouwperceel geleverd mag worden, bepaald aan de hand van het betreffende deelgebied in bijlage 1 en de immissiebijdrage per vierkante meter voor dat deelgebied conform bijlage 2, weergegeven als equivalent geluidniveau in dB(A) en gerelateerd aan de 26 zonepunten, volgens de formule $L_{\text{bouwperceel}} = L_p + 10\log N$.

$L_{\text{bouwperceel}}$ staat voor het geluidbudget (per zonepunt); L_p staat voor het geluidniveau per vierkante meter voor het betreffende deelgebied (conform bijlage 2); N staat voor het aantal vierkante meters; hierbij geldt dat het totaal van aan het bouwperceel toe te rekenen geluid wordt meegerekend, ook bijvoorbeeld de laad- en losactiviteiten bij schepen aan de kade van een bouwperceel;

1.27 geluidzone

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.28 gevaarlijke stoffen

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

1.29 gezoneerd industrieterrein

een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.30 groepsrisico (GR)

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

1.31 havengebonden bedrijvigheid

bedrijven met een van havenvoorzieningen afhankelijke bedrijfsactiviteit en/of bedrijven die voor wat betreft hun aan- en/of afvoer van goederen in overwegende mate afhankelijk zijn van het vervoer over water, alsmede scheepsbouw- en scheepsreparatiebedrijven;

1.32 horeca

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

1.33 inrichting

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

1.34 invloedsgebied

gebied waarin, volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van het invloedsgebied is gelijk aan de 1% letaliteitsgrens, bepaald bij weertype F 1.5, tenzij in de bij het Revi behorende uitvoeringsregeling voor een specifieke stof of activiteit een ander invloedsgebied is gedefinieerd;

1.35 kantoor

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

1.36 kwetsbaar object

- a. woningen, niet zijnde:
 1. verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en voor zover die woningen niet behoren tot een risicovolle inrichting;
 2. bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
 - (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - sociale werkplaatsen, of;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 pers.) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting of;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;

1.37 niet categoriale inrichting

Inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet vallende onder de categoriale inrichtingen;

1.38 onderwaterdepot

inrichting bestemd voor het tijdelijk opslaan van zand en grind in de waterbodem;

1.39 peil

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

1.40 plaatsgebonden risico (PR)

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

1.41 PR 10-6 contour

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

1.42 prostitutie

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

1.43 risicovolle inrichting

- a. een inrichting die activiteiten onderneemt, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is, en
- b. een inrichting die activiteiten onderneemt waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) niet van toepassing is maar waarvoor, volgens de rekenmethode uit de

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), een invloedsgedied kan worden berekend én waarvan dit invloedsgedied geheel of gedeeltelijk over een gedou van een ander bedrijf is gelegen;

1.44 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;

1.45 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels;

1.46 volumineuze detailhandel

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, te weten de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.47 zonebesluit van het industrieterrein Groote Lindt/Dordt-west

het Koninklijk Besluit nummer 91.00.3610 van 19 april 1991, zoals gewijzigd bij besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening zone industrielawaai Groote Lindt/Dordt-west" van 19 januari 2010.

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 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 breedte en/of diepte van een gebouw

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

2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-1' aangewezen gronden zijn bestemd (voor):

- a. havengebonden bedrijven, waaronder risicovolle havengebonden inrichtingen;
- b. kantoren;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

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 gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	20 m
– silo's	50 m
– schoorstenen, installaties, kranen e.d.	90 m
– geluidschermen	10 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
- b. de onder a. bedoelde geluidschermen zijn uitsluitend toegestaan op gronden waar gebouwen met een bouwhoogte van 10 meter of hoger zijn toegelaten.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 Niet-havengebonden bedrijfsactiviteiten

In afwijking van lid [3.1](#) onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 1 t/m 5', tevens de volgende niet-havengebonden bedrijfsactiviteiten toegestaan:

-(sb-1):	– Donker Duyvisweg 93-95	– asfalttransportbedrijf
-(sb-2):	– Kilkade 23	– kledingrecycling
-(sb-3):	– Kilkade 39 en 53	– spoorwegbeheer/-onderhoud
-(sb-4):	– Wieldrechtseweg 25-26	– medische groothandel
-(sb-5):	– Wieldrechtseweg 36	– groothandel in hout en bouwmaterialen met b.o. > 2.000 m ² ; houtzagerij
-(sb-14)	– Donker Duyvisweg 45	– verpakking van chemische producten, zuren, oliën, medicijnen

3.3.2 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.1](#);

3.3.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- b. met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.3](#).

3.3.4 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkaveling" mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2](#).

3.3.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:

- a. per aanduiding één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 500 m³ bedraagt.

3.3.6 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m², mits het bepaalde in artikel [20.3](#) van deze regels in acht wordt genomen.

3.3.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - zelfstandig kantoor', met dien verstande dat het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 5.250 m²;

3.3.8 Ondergeschikte detailhandel

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#), ten behoeve van niet-havengebonden en/of risicovolle bedrijven voor zover:

- a. deze bedrijven passen in de karakteristiek van het havengebied;
- b. door de grootte en/of het aantal van deze bedrijven het karakter van het havengebied niet onevenredig aantasten;
- c. het functioneren van havengebonden en/of risicovolle bedrijven in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het laten vervallen van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' als bedoeld in lid [3.3.1](#) indien de betreffende niet-havengebonden bedrijfsactiviteiten gedurende een aaneengesloten periode van tenminste één jaar zijn onderbroken of beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf-2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven;
 - b. kantoren;
 - c. openbare dienstverlening;
 - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [4.3](#).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	9 m
– silo's	50 m
– schoorstenen, installaties en kranen	80 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.3.1 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.1](#).

4.3.2 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.3.3 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkeveling" mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2](#).

4.3.4 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.3.5 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m², mits het bepaalde in artikel [20.3](#) van deze regels in acht wordt genomen.

4.3.6 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor -zelfstandig kantoor', met dien verstande dat het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 2.350 m².

4.3.7 Ondergeschikte detailhandel

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

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

4.3.8 Openbare dienstverlening

Ter plaatse van de aanduiding 'openbare dienstverlening' is tevens gebruik toegestaan voor dienstverlening t.b.v. het beheer van het hoofdwegennet en hoofdvaarwegennet.

4.3.9 Nutsvoorziening

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

Artikel 5 Bedrijf-3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven;
 - b. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-meubels' (sdh-meu) detailhandel in meubels met het daarbij passende nevenassortiment;
 - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [5.3](#).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	9 m
– silo's, schoorstenen, installaties en kranen	20 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.3.1 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.1](#).

5.3.2 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

5.3.3 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkaveling" mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2](#).

5.3.4 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:

- a. per aanduiding één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 500 m³ bedraagt.

5.3.5 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m², mits het bepaalde in artikel [20.3](#) van deze regels in acht wordt genomen.

5.3.6 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

5.3.7 Ondergeschikte detailhandel

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

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#) voor de verkoop van consumentenvuurwerk mits het functioneren van het bedrijventerrein niet ontoelaatbaar negatief wordt beïnvloed.

Artikel 6 Detailhandel-1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volumineuze detailhandel;
- b. bedrijven;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [6.3](#).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn 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;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	2 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

6.3.1 Volumineuze detailhandel

1. Toegestaan is detailhandel in de vorm van:
 - a. grootschalige meubelbedrijven;
 - b. bouwmarkten;
 - c. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
 - d. detailhandel in vloerbedekking, parket, zonwering en tenten;
 - e. detailhandel in tuinrichtingsartikelen;
2. de verkoop van nevenassortiment is toegestaan, mits:
 - a. het nevenassortiment past bij het gevoerde hoofdassortiment
 - b. de oppervlakte ten hoogste 20% van het totale netto verkoopvloeroppervlak beslaat;
3. het bedrijfsvloeroppervlak van grootschalige meubelbedrijven en bouwmarkten mag per bedrijf niet minder bedragen dan 1.000 m².

6.3.2 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.1](#).

6.3.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;

6.3.4 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

6.3.5 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding “zone geluidverkeveling” mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2](#).

6.3.6 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m², mits het bepaalde in artikel [20.3](#) van deze regels in acht wordt genomen.

6.3.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

6.3.8 Ondergeschikte detailhandel

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

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

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. lid [6.1](#) onder a, ten behoeve van detailhandel in:
 - a. grove bouwmaterialen
 - b. auto's, motoren, boten en caravans
 - c. landbouwwerktuigen;
- b. lid [6.3.1](#) ten behoeve van ondersteunende horecavoorzieningen tot een de bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m²;
- c. lid [6.3.1](#) onder 3. ten behoeve van een kleinere oppervlakte mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet kleiner is dan 500 m²;
- d. lid [6.1](#) voor de verkoop van consumentenvuurwerk.

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [6.4.1](#) wordt uitsluitend verleend indien:

- a. een en ander past in de karakteristiek van het winkelgebied;
- b. het functioneren van het gebied niet ontoelaatbaar negatief wordt beïnvloed.

Artikel 7 Detailhandel-2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.3](#).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	2 m
– lichtmasten	9 m
– vlaggenmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

7.3.1 Volumineuze detailhandel

De verkoop van nevenassortiment is toegestaan, mits:

- a. het nevenassortiment past bij het in lid [7.1](#) onder a. bedoelde hoofdassortiment
- b. de oppervlakte ten hoogste 20% van het totale netto verkoopvloeroppervlak beslaat.

7.3.2 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.1](#).

7.3.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

7.3.4 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkeveling" mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2](#).

7.3.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

7.3.6 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m², mits het bepaalde in artikel [20.3](#) van deze regels in acht wordt genomen.

7.3.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - zelfstandig kantoor', met dien verstande dat het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.600 m².

7.3.8 Ondergeschikte detailhandel

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

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.1](#) voor de verkoop van consumentenvuurwerk mits het functioneren van het bedrijventerrein niet ontoelaatbaar negatief wordt beïnvloed.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstobjecten.

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval speelvoorzieningen en straatmeubilair zijn begrepen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- het is toegestaan in het groen dat direct aansluitend aan de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel [10](#) van deze regels voorzieningen voor het openbaar vervoer aan te leggen.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor 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 aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkaveling" mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.2](#).

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m³.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. geluidsschermen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' met dien verstande dat de bouwhoogte:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidsscherm 1' ten hoogste 2 m bedraagt;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidsscherm 2' ten hoogste 10 m bedraagt;
- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

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

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' wijzigen ten behoeve van de vestiging van een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;
- c. detailhandel is toegestaan tot een oppervlakte van 125 m²;
- d. de contour van het plaatsgebonden risico is gelegen:
 1. binnen de perceelsgrenzen van het verkooppunt en/of
 2. op gronden met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. water, waterhuishouding en het verkeer te water;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 - hijs- en takelinrichtingen 20 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 9 m

Artikel 12 Water - Haven

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Haven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterhuishouding, verkeer te water;
 - b. het innemen van ligplaatsen van vaartuigen voor de zeevaart, binnenvaart, hulp- en overheidsdiensten;
 - c. op- en overslagactiviteiten;
 - d. scheepsbouw- en scheepsreparatie-werkzaamheden en overige havengebonden bedrijfsactiviteiten;
 - e. onderwaterdepot;
 - f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [12.3](#).

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m².

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 - hijs- en takelinrichtingen 15 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 9 m

12.3 Specifieke gebruiksregels

In de Wilhelminahaven is een onderwaterdepot met een oppervlakte van ten hoogste 5 hectare toegestaan.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf 1' als bedoeld in artikel [3](#), met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bepaalde in artikel [3](#) is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 25 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van bebouwing ten hoogste 80% van het bouwperceel bedraagt;
- b. voor het wijzigingsgebied wordt een geluidbudget vastgesteld met inachtneming van het volgende:
 1. de voorkeursgrenswaarde op de grens van de geluidzone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen mag niet worden overschreden;
 2. de beschikbare geluidbudgetten voor de overige bouwpercelen mogen niet worden beperkt;
 3. het bepaalde in artikel [20.2](#) van overeenkomstige toepassing is.
- c. het bepaalde in artikel [20.1](#) is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor zover de wijziging plaatsvindt ten behoeve van de uitbreiding van in artikel [20.1.2](#) onder 'sb-13'

genoemde bedrijfsactiviteiten tevens de daar genoemde activiteiten zijn toegestaan.

Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Bouwen algemeen

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

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 meter.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

– erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
– overige erfafscheidingen	2 m
– vlaggenmasten	6 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid [13.2.3](#) onder b. in acht te worden genomen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [13.2.3](#) onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingsvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- b. lid [13.2.3](#) onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen, 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;
- c. lid [13.2.3](#) onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d. lid [13.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

Artikel 14 Bedrijf - uit te werken

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. verkeersvoorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, bushaltes en reclamevoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en nutsvoorzieningen.

14.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid [14.1](#) bedoelde bestemming uit met inachtneming van de aanduidingen op de verbeelding en de in dit artikel beschreven regels:

- a. bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.1](#);
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 20 m.

14.3 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid [14.1](#) mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [15.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [18](#) en [21](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid [15.2.1](#) onder a. gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [15.2.1](#) onder b., indien:

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

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

Artikel 16 Leiding - Leidingstrook

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 12 inch. en een druk van ten hoogste 40 bar.;
- b. een rioolpersleiding.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid [16.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge artikel [18](#) en [21](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [16.2.1](#) onder b.

16.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk indien de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en ter plaatse van de aanduiding als bedoeld onder lid [16.1](#) onder a. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

16.3.3 Advies

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

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

16.4.1 Omgevingsvergunning

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

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

16.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [16.4.1](#) is niet van toepassing voor zover deze werken en werkzaamheden gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moeten worden geacht.

16.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [16.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

16.4.4 Advies

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

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

17.1 Bouwen

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.

17.2 Geluidverdeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het bepalen van een geluidbudget mogen niet tegelijkertijd ook bij de bepaling van een ander geluidbudget worden betrokken.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Wet geluidhinder

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

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

18.2 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

18.3 Herbouw

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

18.4 Ondergronds bouwen

18.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil, met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvoorzieningen.

18.4.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het vorige lid onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;

- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

18.5 Ondergeschikte bouwdelen

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

18.6 Parkeren, laden en lossen

18.6.1 Parkeren

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

18.6.2 Laden en lossen

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

18.6.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden [18.6.1](#) en [18.6.2](#):

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

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

19.2 Beroepsuitoefening aan huis

19.2.1 Gebruiksregel

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed en breakfast-voorziening met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 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. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingsbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

19.2.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [19.2.1](#) onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijken een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 milieuzonering

20.1.1 Milieucategorieën

- a. Voor de milieuzonering gelden de volgende regels:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 4.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 4.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 5.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 5.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
- b. Op bouwpercelen aangewezen voor meerdere milieucategorieën, zijn bedrijven toegestaan tot de op dat perceel ten hoogste toegelaten milieucategorie, met dien verstande dat bij de situering van de verschillende bedrijfsonderdelen de voor het bouwperceel geldende milieuzones in acht genomen moeten worden.

20.1.2 Afwijkende milieucategorieën

In afwijking van lid [20.1.1](#) zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 6 t/m 11', tevens de volgende bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste de vermelde categorie:

-(sb-6):	Kreekweg 10	op- en overslag van rijst, granen, fijne zaden, peulvruchten en oliezaden in bulk	cat. 5.1
-(sb-7):	Kreekweg 11 en 10F	op- en overslag van kunstmeststoffen en overige bulk- en stukgoederen, alsmede het blenden/mengen en afzakken van kunstmeststoffen	cat. 5.1
-(sb-8):	Wieldrechtseweg 35	op- en overslag van vloeibare aardolieproducten en plantaardige olie;	cat. 5.3
-(sb-9):	Wieldrechtseweg 37	fabricage van smeerolie en koelvloeistoffen	cat. 5.1
-(sb-10):	Wieldrechtseweg 39	fabricage van smeerolie	cat. 5.3
-(sb-11):	Wieldrechtseweg 50	op- en overslag van vloeibare (chemische) producten en afvalstoffen	cat. 5.3
-(sb-12):	Mijlweg 77	productie grondstoffen voor broodsoorten en pasta's	cat. 4.1
-(sb-13):	's-Gravendeelsedijk 171-175 - Van Leeuwenhoekweg 5-7	<ul style="list-style-type: none"> • op- en overslag van containers, stukgoederen en steenkool, staalschroot, afvalstoffen, piekijzer en bouwstoffen; • op- en overslag van en naar binnenvaartschepen, goederentreinen en vrachtwagens; • bewerking van aangevoerde producten 	cat. 5.3

20.1.3 Afwijken van de milieucategorieën

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.1.1](#) ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn ingedeeld.
2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 - a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid [20.1.1](#) onder a zijn toegestaan;
 - b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

20.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het laten vervallen van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' als bedoeld in lid [20.1.2](#) indien de betreffende afwijkende bedrijfsactiviteiten gedurende een aaneengesloten periode van tenminste één jaar zijn onderbroken of beëindigd.

20.2 gezoneerd industrieterrein

20.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkeveling" gelden, behalve de regels voor de daar geldende bestemmingen, tevens de volgende regels voor de verdeling van de beschikbare geluidruimte:

- a. binnen de aanduiding "zone geluidverkeveling" worden de in bijlage 1 aangegeven deelgebieden A t/m Q onderscheiden;
- b. in de deelgebieden A t/m Q wordt het geluidbudget, als bedoeld als bedoeld in artikel 1, onder [1.26](#), bepaald op basis van de in bijlage 2 vermelde ten hoogste toegelaten geluidmissie per m² op de aangegeven zonepunten;
- c. in gevallen waarin bij het bepalen van het geluidbudget als bedoeld onder b. de ten hoogste toegelaten geluidmissie op één of meer zonepunten lager is dan 15 dB(A), geldt bij die zonepunten de waarde van 15 dB(A) als de toegelaten geluidmissie.

20.2.2 Gebruiksregel

Ter plaatse van de aanduiding “zone geluidverkeveling” gelden voor het gebruik van gronden, inclusief alle daaraan toe te rekenen activiteiten zoals laad- en losactiviteiten van aan de kade liggende schepen, de volgende regels:

- a. het met toepassing van lid [20.2.1](#) onder b. bepaalde geluidbudget mag niet worden overschreden;
- b. bij aanvragen voor een omgevingsvergunning dient de aanvrager met een akoestisch onderzoek aan te tonen dat het krachtens lid [20.2.1](#) onder b. geldende geluidbudget niet wordt overschreden.

20.2.3 Uitzonderingsregel

Het bepaalde in lid [20.2.2](#) onder b. is niet van toepassing indien het een inrichting type B als bedoeld in artikel 1.2 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer betreft en het bedrijf zonder akoestisch onderzoek aannemelijk kan maken dat de totale geluidemissie vanaf het bouwperceel ten hoogste 93 dB(A) bedraagt.

20.2.4 Bestaand geluidbudget

1. In de gevallen waarin op de dag van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, op grond van een onherroepelijke vergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan een bestaande inrichting een hoger geluidbudget is toegekend dan het met toepassing van lid 20.2.2 voor die inrichting bepaalde geluidbudget, geldt het krachtens die vergunning toegekende geluidbudget als maximaal toelaatbaar.
2. Het bepaalde onder 1. vervalt indien de activiteiten van een bestaande inrichting zodanig wijzigen dat daarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nodig is en blijkt dat alsnog kan worden voldaan aan het met toepassing van lid 20.2.2 voor de inrichting bepaalde geluidbudget.

20.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2.2](#) onder a. voor het toestaan van een groter geluidbudget.
2. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de bedrijfseconomische noodzaak voor het verhogen van het geluidbudget is aangetoond;
 - b. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 1. ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken een hoger geluidbudget noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient het gewenste geluidbudget te worden aangegeven alsmede een overzicht van de geluidbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;
 2. door het toestaan van een hoger geluidbudget de (voorkeurs-)grenswaarde op de grens van de geluidzone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen, niet worden overschreden;
 3. door het toestaan van een hoger geluidbudget de beschikbare geluidbudgetten voor de overige bouwpercelen niet wordt beperkt.

Alvorens omtrent het afwijken van de gebruiksregels te beslissen winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

20.2.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.2.6.1 Omgevingsvergunning voor slopen

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen.

20.2.6.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van bepaalde in lid [20.2.6.1](#) is geen omgevingsvergunning voor het slopen vereist indien:

- a. de hoogte van te slopen gebouwen niet meer bedraagt dan 6 meter;
- b. de gevellengte van te slopen gebouwen niet meer bedraagt dan 10 meter.

20.2.6.3 Toetsingskader en voorwaarden

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.2.6.1](#) wordt uitsluitend verleend indien:

- a. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de sloop van het bouwwerk geen toename van de geluidsbelasting geeft op de geluidzone, dan wel op de bestaande en geprojecteerde woningen binnen de geluidzone, of;
 - b. zekerheid is verkregen dat na de sloop geluidafschermende voorzieningen worden gerealiseerd waardoor de geluidsbelasting op de geluidzone, dan wel op de bestaande en geprojecteerde woningen binnen de geluidzone gelijk blijft of afneemt.
2. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden om het bepaalde onder 1.b. zeker te stellen.
 3. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

20.2.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verhogen van het geluidbudget van een bouwperceel binnen de aanduiding “gezoneerd industrieterrein” en het gelijktijdig verlagen van het geluidbudget van een ander bouwperceel binnen die aanduiding indien:

1. de bedrijfseconomische noodzaak voor verhoging van het geluidbudget is aangetoond en het duurzaam bedrijfseconomisch functioneren voor het bouwperceel met het te verkleinen geluidbudget wordt gewaarborgd;
2. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 - a. ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken een hoger geluidbudget noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient het gewenste geluidbudget te worden aangegeven, alsmede een overzicht van de geluidbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;
 - b. door het toestaan van een hoger geluidbudget, de (voorkeurs-)grenswaarde op de grens van de geluidzone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen, niet wordt overschreden.
3. Alvorens omtrent wijziging van het bestemmingsplan te beslissen winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

20.3 veiligheidszone - bevi

20.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone – bevi” gelden, behalve de regels voor de daar geldende bestemmingen, tevens de volgende regels:

- a. havengebonden risicovolle activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de individuele 10-6 contour van een risicovolle inrichting niet buiten de aanduiding “veiligheidszone – bevi” mag liggen;
- b. kwetsbare objecten zijn niet toegestaan;
- c. beperkt kwetsbare objecten zijn niet toegestaan, met dien verstande dat dit niet geldt voor:
 1. aanwezige beperkt kwetsbare objecten;
 2. nieuwe beperkt kwetsbare objecten die een functionele binding hebben met het gebied, met dien verstande dat functies specifiek voor minder zelfredzame personen niet zijn toegestaan;
- d. het totale groepsrisico van alle risicovolle activiteiten van een inrichting binnen de aanduiding “veiligheidszone – bevi” mag:
 1. ter plaatse van woningen in het invloedsgebied niet meer dan 0,75 maal de oriënterende waarde bedragen;
 2. in het invloedsgebied als geheel maar buiten de veiligheidszone niet meer dan de oriënterende waarde bedragen.

20.3.2 Afwijken van veiligheidszone - bevi

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

- a. artikel [20.3.1](#) onder b., met dien verstande dat voorafgaand advies wordt ingewonnen bij de Regionale Brandweer en dat advies wordt meegenomen in de belangenafweging;
- b. artikel [20.3.1](#) onder d., met dien verstande dat voorafgaand advies wordt ingewonnen bij de Regionale Brandweer, dit advies wordt meegenomen in de belangenafweging en uit die belangenafweging blijkt dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

20.3.3 Nadere eisen veiligheidszone - bevi

Binnen de aanduiding “veiligheidszone – bevi” kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan bebouwing in die zin dat het luchtbehandelingssysteem van gebouwen in geval van een calamiteit met één handeling kan worden uitgezet.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, 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 op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

21.2 Ruimtelijke structuur

De in lid [21.1](#) bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 23 Overige algemene regels

23.1 Voorrangsregeling

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

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel [15](#) Waterstaat-Waterkering;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel [16](#) Leiding-Leidingstrook, voor zover het de gasleiding betreft;
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel [16](#) Leiding-Leidingstrook, voor zover het de rioolpersleiding betreft;.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht bouwen

24.1 Overgangsrecht bouwen

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

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

24.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

24.3 Illegale bebouwing

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

Artikel 25 Overgangsrecht gebruik

25.1 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.

25.2 Veranderen gebruik

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

25.3 Onderbreking gebruik

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

25.4 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 26 Slotregel

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