

## **Regels uitwerkingsplan 'Rogamlocatie2'**

## **HOOFDSTUK 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 het plan**

Het uitwerkingsplan 'Rogamlocatie' met identificatienummer NL.IMRO.0505.UP177Rogamlocatie2-3001 van de gemeente Dordrecht.

#### **1.2 bestemmingsplan**

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

#### **1.3 moederplan**

Het bestemmingsplan Zeehavens, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP177Zeehavens-3002, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 25 juni 2013.

## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 2 Werking**

De regels van Hoofdstuk 1 en Hoofdstuk 3 van het moederplan zijn op dit plan van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in de volgende artikelen.

## Artikel 3 Detailhandel-2

### 3.1 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 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

- 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;

#### 3.2.3 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

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

#### 3.3.1 Volumineuze detailhandel

De verkoop van nevenassortiment is toegestaan, mits:

- a. het nevenassortiment past bij het in lid 3.1 onder a. bedoelde hoofdassortiment
- b. de oppervlakte ten hoogste 20% van het totale netto verkoopvloeroppervlak beslaat.

#### 3.3.2 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.1.

#### 3.3.3 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

#### 3.3.4 Geluidverdeling

Ter plaatse van de aanduiding "zone geluidverkaveling" mogen gronden uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.

#### 3.3.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **3.3.6 Bedrijfsgebonden kantoren**

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>, mits het bepaalde in artikel 20.3 van het bestemmingsplan Zeehavens in acht wordt genomen.

### **3.3.7 Zelfstandige kantoren**

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

### **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 voor de verkoop van consumentenvuurwerk mits het functioneren van het bedrijventerrein niet ontoelaatbaar negatief wordt beïnvloed.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 4 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 5 Algemene aanduidingsregels**

### **5.1 Milieuzonering**

Op de met 'milieuzonering' aangeduide gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 20.1 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Zeehavens' (GML-bestand NL.IMRO.0505.BP177Zeehavens-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

### **5.2 Milieuzone - gezoneerd industrieterrein**

Op de met 'Milieuzone - gezoneerd industrieterrein' aangeduide gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 20.2 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Zeehavens' (GML-bestand NL.IMRO.0505.BP177Zeehavens-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

### **5.3 Milieuzone - zone geluidverkaveling**

Op de met 'Milieuzone - zone geluidverkaveling' aangeduide gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 20.2 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het bestemmingsplan 'Zeehavens' (GML-bestand NL.IMRO.0505.BP177Zeehavens-3002) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

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

### **Artikel 6 Overgangsrecht bouwen en gebruik**

#### **6.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

#### **6.2 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%.

#### **6.3 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.

#### **6.4 Overgangsrecht gebruik**

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

#### **6.5 Veranderen gebruik**

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

#### **6.6 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.

#### **6.7 Reikwijdte**

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

### **Artikel 7 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan 'Rogamlocatie 2'.