

Regels bestemmingsplan De Staart

Gemeente Dordrecht
Vastgesteld op 25 juni 2013

Inhoudsopgave

Regels bestemmingsplan De Staart

Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Artikel 3 Bedrijf	10
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 5 Gemengd - 1	16
Artikel 6 Gemengd - 2	18
Artikel 7 Gemengd - 3	19
Artikel 8 Groen	21
Artikel 9 Horeca	22
Artikel 10 Maatschappelijk	23
Artikel 11 Natuur	25
Artikel 12 Recreatie	26
Artikel 13 Recreatie - Jachthaven	27
Artikel 14 Tuin	28
Artikel 15 Verkeer	29
Artikel 16 Verkeer - Railverkeer	30
Artikel 17 Water	31
Artikel 18 Water - Haven	33
Artikel 19 Water - Jachthaven	34
Artikel 20 Wonen	35
Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding	37
Artikel 22 Leiding - Leidingstrook	39
Artikel 23 Waarde - Archeologie -1	41
Artikel 24 Waarde - Archeologie-2	43
Artikel 25 Waarde - Archeologie-3	45
Artikel 26 Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 27 Algemene bouwregels	47
Artikel 28 Algemene gebruiksregels	48
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 31 Algemene wijzigingsregels	52
Artikel 32 Overige regels	52
Artikel 33 Overgangsrecht bouwen	53
Artikel 34 Overgangsrecht gebruik	53
Artikel 35 Slotregel	53

Bijlage bij de regels

Staat van Bedrijfactiviteiten

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan "De Staart" van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP187Staart-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 aan huis verbonden beroep

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

1.6 afvalinzamelvoorziening

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

1.7 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.

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 bed en breakfast

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

1.13 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.

1.14 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.

1.15 belhuis en internetcafe

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

1.16 beperkt zelfredzame personen

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

1.17 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.18 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

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 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.

1.27 bijbehorend bouwwerk

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

1.28 bijgebouw

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

1.29 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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.

1.30 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.

1.31 cultuurhistorische waarde

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

1.32 dagrecreatie

recreatief verblijf zonder overnachting(en).

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), 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.

1.34 detailhandel in volumineuze goederen

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.

1.35 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.

1.36 evenement

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

1.37 gebouw

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

1.38 geluidzone

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.39 geluidzone - industrie

geluidscontour rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

1.40 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.

1.41 gezoneerd industrieterrein

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

1.42 groepsrisico

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.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 inrichting

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

1.46 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;

1.47 jachthaven

haven waar gelegenheid wordt geboden tot het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van recreatievaartuigen.

1.48 kampeermiddelen

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans, dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht, dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst.

1.49 kampeerterrein

een terrein met bijbehorende voorzieningen, bedoeld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen.

1.50 kantoor

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

1.51 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.

1.52 maatschappelijke voorzieningen

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

1.53 peil

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

1.54 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.

1.55 risicovolle inrichtingen

- 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 invloedsgebied kan worden berekend én waarvan dit invloedsgebied geheel of gedeeltelijk over het perceel van een ander bedrijf is gelegen.

1.56 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 privéhuys, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.58 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.

1.59 verblijfsrecreatie

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

1.60 vrij beroep

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

1.61 watergebonden bedrijf

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.

1.62 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, 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.

1.63 wooneenheid

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

1.64 zorgwoning

een zelfstandige wooneenheid gerelateerd aan een zorginstelling, evenwel zonder intensieve begeleiding.

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 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

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

2.5 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bunkerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation';
- c. servicepunt en verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';
- d. servicepunt en verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG';
- e. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. religieuze voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel - grootschalig';
- i. autowegverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, ontsluitingen, parkeer- en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van lid 3.5.

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. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één inrichting behoort;
- e. de bouwhoogte en oppervlakte van een bedrijfswoning als bedoeld in lid 3.1 onder e. bedragen ten hoogste de bouwhoogte en oppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- f. het aantal bedrijfswoningen, 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. een reclamemast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte is toegestaan en de maximale bouwhoogte 30 m bedraagt;
- b. bruggen met bijbehorende bebouwing zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende maximale bouwhoogtes:

- erfafscheidingen 3 m
- lichtmasten 20 m

- schoorstenen, installaties, kranen e.d. 60 m
- silo's 15 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m
- overige antennemasten 12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 9 m
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. zijn op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. zijn op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met inachtneming van de volgende maximale bouwhoogtes:
 - erfafscheidingen 2 m
 - vlaggenmasten 9 m
- f. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de brug van de N3 maximaal 20 m, gemeten vanaf de brug;
- g. voor schoorstenen gelden de volgende aanvullende bouwregels:
 - een maximale diameter van 10 m
 - de afstand tot de bestemmingen Verkeer en Verkeer - Railverkeer bedraagt minimaal 60 m

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en van de ruimtelijke structuur.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.3 onder c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak';
- b. lid 3.2.3 onder c. voor een maximale bouwhoogte van schoorstenen, installaties, kranen e.d. van 100 m;
- c. lid 3.1 onder e. en lid 3.2.2 onder e. voor het vergroten van de bouwhoogte en/of het oppervlak van een bedrijfswoning, mits de vergroting niet meer dan 10% bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.5.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijf' zijn uitsluitend watergebonden bedrijven toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-1' is uitsluitend parkeren van personenauto's en vrachtauto's toegestaan, met dien verstande dat parkeren van voertuigen geladen met gevaarlijke stoffen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet is toegestaan;
- c. de afstand tussen tankopslagbedrijven en kegelschepen bedraagt minimaal 100 m.

3.5.2 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend bestaande opslag toegestaan;
- c. de opslaghoogte is maximaal 15 m.

3.5.3 Detailhandel

- a. bij een servicestation als bedoeld in lid 3.1 onder c. en d. is detailhandel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation' is geen detailhandel toegestaan.

3.5.4 Gezoneerd industrieterrein

3.5.4.1 Algemeen

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht toegestaan;
- b. bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij niet meer geluid produceren dan aan hen is toegekend op basis van het Zonebeheerplan De Staart, vastgesteld d.d. 7 juli 2009, zoals gewijzigd bij besluiten d.d. 1 november 2011, nr. SO/679031, d.d. 15 maart 2011, nr. SO/539220, d.d. 13 september 2011, nr. SO/625618, en d.d. 18 december 2012, nr. SO 913327.

3.5.4.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' te slopen.

3.5.4.3 Uitzondering

In afwijking van bepaalde in lid 3.5.4.2 is geen omgevingsvergunning voor het slopen vereist indien:

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

3.5.4.4 Toetsingskader en voorschriften

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.4.2 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 geluidafscherpende 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.

3.5.4.5 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

3.5.5 Kantoren

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- b. bedrijfsgebonden kantoren mogen per inrichting ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 1.500 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. is op gronden ten westen van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' per bedrijf maximaal 3.000 m² aan bedrijfsgebonden kantoren per inrichting toegestaan, mits het onder b. genoemde percentage niet wordt overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn bestaande bedrijfsgebonden kantoren met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan;
- e. de oppervlakte van bedrijfskantoren ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'veiligheidszone-2' mag in totaal niet meer dan 16.000 m² brutovloeroppervlak bedragen.

3.5.6 Milieuzonering

3.5.6.1 Milieucategorieën

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 3.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 3.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 4.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 4.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer 1 t/m 5.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer 1 t/m 5.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

3.5.6.2 Afwijkende milieucategorieën

In afwijking van lid 3.5.6.1 zijn uitsluitend de volgende bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste de op de verbeelding aangeduide en hieronder vermelde milieucategorie toegestaan:

Struyk Verwo Groep Dordrecht B.V. – Merwedestraat 40
Betonwarenfabriek.

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 2661.1 Betonwarenfabriek met persen, triltafels of bekistingstrillers
 milieucategorie 5.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2'

Scheepswerf Hoebée – Merwedestraat 56, 58, 60 en 66-70
Scheepsbouw- en reparatiebedrijf.

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 351 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: metalen schepen > 25 m
 en/of proefdraaien motoren >= 1 MW
 milieucategorie 5.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1'

Stroom en Visser B.V. – Veerplaat 80

Reinigingsbedrijf voor schepen, industrie en inzamelingsbedrijf voor afvalstoffen; schepen kunnen op de eigen bedrijfslocatie gereinigd worden.

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 6311.2 Laad-, los- en overslagbedrijven tbv de binnenvaart:
 tankercleaning
 milieucategorie 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'

Mulder Europe B.V. – Baanhoekweg 16

Productie van betonmixers.

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 2821 Tank- reservoirbouwbedrijven, productieoppervlak < 2000 m²
 milieucategorie 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'

DuPont de Nemours – Baanhoekweg 22

Productie van chemische producten waaronder koel- en koudemiddelen en kunstharsen.

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 2416 Kunstharsenfabrieken
 milieucategorie 5.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2'

HVC - Baanhoekweg 8-12

Afvaloverslag

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 9002.1 Afvaloverslagstation
 milieucategorie 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'

3.5.7 Risicovolle inrichtingen

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b. in afwijking van lid 3.5.7 onder a. zijn de volgende risicovolle inrichtingen toegestaan:

1. DuPont de Nemours - Baanhoekweg 22, BRZO Fabriek voor chemische producten, waaronder koel- en koudemiddelen en kunstharsen

2. Gebr. Moret BV - Baanhoekweg 20, Benzineservicestation met LPG (maximaal 1.000 m³ per jaar)

3. Evides Waterleidingbedrijf - Baanhoekweg 7, opslag gevaarlijke stoffen

4. Lijten Verf - Merwedestraat 140, opslag gevaarlijke stoffen (< 10 ton per opslaglocatie)

3.5.8 Showroom

Ter plaatse van de aanduiding 'showroom' is als onderdeel van de toegelaten bedrijfsactiviteit uitstalling ten verkoop toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.5.1. onder a. voor niet-watergebonden bedrijven, met inachtneming van lid 3.5.4.1. en lid 3.5.6.1, indien:
 1. deze bedrijven passen in de karakteristiek van het gebied;
 2. door de grootte en/of het aantal van deze bedrijven het karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
 3. het functioneren van watergebonden bedrijven en/of risicovolle inrichtingen in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- b. lid 3.5.1. onder b. en lid 3.5.2. onder a. en b. voor de opslag van niet-brandbare goederen na een positief advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- c. lid 3.5.4.1 onder b. uitsluitend ingeval en voor zover burgemeester en wethouders het Zonebeheerplan De Staart hebben gewijzigd; het gewijzigde zonebeheerplan dient dan in acht te worden genomen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door het verwijderen van een in lid 3.5.7 onder b. genoemde risicovolle inrichting, indien de bedrijfsvoering van de betreffende inrichting gedurende een aaneengesloten periode van tenminste één jaar is onderbroken of beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen, waaronder gasontvangstations mede zijn begrepen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen en groen.

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; indien geen hoogtemaat is aangegeven bedraagt deze niet meer dan 4 m.

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 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. horeca 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. bedrijf;
- g. kantoor;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeer- en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van lid 5.4.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken 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.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.3 onder a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 50% van deze gronden tot een maximum van 75 m², indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- b. lid 5.2.3 onder b. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
- b. niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;

- c. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn op de begane grond en op de verdiepingen zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes toegestaan, met dien verstande dat dat deze uitsluitend door bewoners van zorgwoningen mogen worden gebruikt;
- d. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij 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. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nachtverblijf;
- b. dag- en verblijfsrecreatie;
- c. kampeerterrein;
- d. recreatieve dienstverlening;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, paden en groen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.2.3 onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid 6.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50, indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- b. bedrijf;
- c. kantoor, vergaderfaciliteiten en cursusruimte;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. sport;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeer- en nutsvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van lid 7.4.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken 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 oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage 100;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.3 onder a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 50% van deze gronden tot een maximum van 75 m², indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- b. lid 7.2.3 onder b. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. horeca 1 is uitsluitend toegestaan in de vorm van een restaurant met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 2.500 m²;

- b. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 7.4 onder b. is het volgende bedrijf toegestaan: Baanhoekweg 1, bedrijf in milieucategorie 4.1: voor scheepsbouw en reparatie-metalen schepen-scheepslengte kleiner dan 25 meter, met dien verstande dat wijziging in situering en uitbreiding van dit bedrijf niet is toegestaan;
- d. per inrichting zijn bedrijfsgebonden kantoren tot ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 1.500 m² toegestaan;
- e. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. buitenopslag is uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximale hoogte van 9 m;
- g. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoor, vergaderfaciliteiten en cursusruimte bedraagt maximaal 500 m²;
- h. cultuur en ontspanning is uitsluitend toegestaan in de vorm van een bowlingbaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 2.100 m²;
- i. sport is uitsluitend toegestaan in de vorm van een kartbaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 4.100 m²;
- j. onbebouwde gronden mogen uitsluitend voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4 onder f. voor buitenopslag op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits de hoogte niet meer dan 9 m bedraagt.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen voor andere vormen van horeca 1, cultuur en ontspanning (seksinrichtingen uitgezonderd) en sport, met dien verstande dat:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- b. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- c. de gezamenlijk brutovloeroppervlakte van horeca 1 niet meer dan 2.500 m² mag bedragen en het verstrekken van nachtverblijf niet is toegestaan;
- d. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken;
- e. de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om advies wordt gevraagd.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. Huis te Merwede, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- c. recreatieve voorzieningen en dagrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- d. speelvoorzieningen met daarbij behorende verhardingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- e. spoorweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'railverkeer' en 'brug';
- f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. ontsluitingen voor autoverkeer;
- h. water;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van lid 8.4.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van Huis te Merwede bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	3 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- c. bruggen met bijbehorende bebouwing zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.1 onder d. en lid 8.2.1 voor het plaatsen van bouwwerken voor speelvoorzieningen;
- b. lid 8.2.2 onder b. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 m voor speelvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor recreatieve voorzieningen en dagrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor speelvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor een spoorweg;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor parkeervoorzieningen.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 8.1 onder d. voor speelvoorzieningen met daarbij behorende verhardingen;

- b. lid 8.4 onder a. tot en met d. voor het toestaan van een ander binnen de bestemming passend gebruik.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca 1;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeer- en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van lid 9.4.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

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

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 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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	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

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.3 onder a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 50% van deze gronden tot een maximum van 75 m², indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- b. lid 7.2.3 onder b. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m.

9.4 Specifieke gebruiksregel

Horeca 1 is uitsluitend toegestaan in de vorm van een restaurant.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- b. penitentiaire inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'justiële inrichting';
- c. religieuze voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- d. zorginstelling, waaronder zorgwoningen mede zijn begrepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- e. dansschool/gymzaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dansschool/gymzaal';
- f. overige maatschappelijke voorzieningen;
- g. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen, groen en water,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 10.5.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het aantal zorgwoningen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' mag niet meer bedragen dan op het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage 100;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m².

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

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

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en van de ruimtelijke structuur.

10.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 10.2.2 onder a. voor een verbinding/loopbrug tussen de zorginstelling en de zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', met dien verstande dat deze niet op maaiveld mag worden gerealiseerd;
- b. lid 10.2.3 onder a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 50% van deze gronden tot een maximum van 75 m², indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;
- c. lid 10.2.3 onder b. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' mogen uitsluitend voor onderwijsvoorzieningen worden gebruikt;
- b. de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'penitentiaire inrichting' mogen uitsluitend voor een penitentiaire inrichting worden gebruikt;
- c. de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'religie' mogen uitsluitend voor een religieuze voorziening worden gebruikt;
- d. de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' mogen uitsluitend voor een zorginstelling, waaronder zorgwoningen mede zijn gegrepen, worden gebruikt;
- e. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes toegestaan, met dien verstande dat dat deze uitsluitend door bewoners van zorgwoningen mogen worden gebruikt;
- f. overige maatschappelijke voorzieningen dan onderwijsvoorzieningen, een penitentiaire inrichting, een religieuze voorziening en een zorginstelling zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij voorkomen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met dien verstande dat de aard en situering van deze voorzieningen niet mag wijzigen.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 10.5 voor het naast hun hoofdfunctie gebruiken van maatschappelijke voorzieningen voor vergaderfaciliteiten voor derden;
- b. lid 10.5 onder e. voor het veranderen van de aard en situering van overige maatschappelijke voorzieningen.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' bij het beëindigen van de aldaar gevestigde functie(s) wijzigen in de bestemming Groen, als bedoeld in artikel 8 van deze regels.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. water;
- c. spoorweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

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 niet meer dan 2 m;
- b. bruggen met bijbehorende bebouwing zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan.

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

11.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage, en aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- d. kabels, energieleidingen, telecommunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart ;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

11.3.2 Uitzondering

Het verbod in lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden.

11.3.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. recreatieve voorzieningen, waaronder in elk geval een surfvereniging is begrepen;
- c. golfbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groen, water, parkeer- en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

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

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 12.2.3 onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid 12.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50, indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 13 Recreatie - Jachthaven

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' zijn bestemd voor:

- a. jachthaven met bijbehorende voorzieningen, zoals een botenloods, havenkantoor en sanitaire voorzieningen;
 - b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeer- en nutsvoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van lid 13.3.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

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

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

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

13.3 Specifieke gebruiksregel

Het gebouw aan de westzijde van het fietspad mag uitsluitend worden gebruikt voor de opslag en stalling van recreatievaartuigen.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van lid 14.4.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bestaande erkers, evenwel met uitzondering van carports.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. toegestaan is een overkapping met een breedte van maximaal 1,5 m en een diepte van maximaal 1,25 m vanuit de voorgevel; de overkapping mag, de voorgevel niet meegerekend, maximaal aan één zijde gesloten zijn.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- erfafscheiding direct aan voorgevel tot een afstand van 1,5 m	1.80 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- vlaggenmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 voor het bouwen van erkers, mits de breedte van een erker niet meer bedraagt dan 1/3 van de voorgevel van de woning en de bouwhoogte niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag.

14.4 Specifieke gebruiksregel

Indien de tuin mede wordt gebruikt als oprit tot de woning is het parkeren van auto's ter plaatse toegestaan.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. spoorweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'railverkeer' en 'brug';
- c. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, straatmeubilair en 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.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
- b. bruggen met bijbehorende bebouwing zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de brug van de N3 maximaal 20 m, gemeten vanaf de brug.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

16.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
 - b. waterhuishouding;
 - c. verkeer te water;
 - d. recreatief medegebruik;
 - e. rail- en wegverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
 - f. behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - g. opslag van water voor de drinkwatervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
 - h. bunkerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation';
 - i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens en scheepvaarttekens,
- een en ander met inachtneming van lid 17.4.

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. steigers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan;
- b. bruggen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', met dien verstande dat de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de brug van de N3 maximaal 20 m, gemeten vanaf de brug.

17.2.3 Specifieke bouwregel

Het is verboden om bij het Filtergebouw de aanvaarbeveiliging te slopen zonder deze te vervangen door een gelijkwaardige aanvaarbeveiliging.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder a. voor het vergroten en/of plaatsen van steigers, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet toegepast mag worden voor de Beneden - Merwede.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation' is detailhandel toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation' is geen risicovolle inrichting toegestaan.

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

17.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. dempen van de waterloop;
- 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 houtgewaasen waren beplant;
- e. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart.

17.5.2 Uitzondering

Het verbod in lid 17.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden.

Artikel 18 Water - Haven

18.1 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 binnenvaart, hulp- en overheidsdiensten;
- c. op- en overslagactiviteiten;
- d. scheepsbouw- en scheepsreparatiewerkzaamheden en overige havengebonden bedrijfsactiviteiten;
- e. wegverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen, een en met inachtneming van lid 18.3.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

18.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hijs- en takelinrichtingen bedraagt maximaal 15 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 9 m;
- c. bruggen met bijbehorende bebouwing zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', waarvan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de brug van de N3 maximaal 20 m, gemeten vanaf de brug.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 3.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 4.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 4.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer 1 t/m 5.1' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer 1 t/m 5.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

In afwijking hiervan zijn uitsluitend de volgende bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste de op de verbeelding aangeduide en hieronder vermelde milieucategorie toegestaan:

Scheepswerf Hoebée – Merwedestraat 56, 58, 60 en 66-70

Scheepsbouw- en reparatiebedrijf.

Bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met:

SBI code 351 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: metalen schepen > 25 m

en/of proefdraaien motoren >= 1 MW

milieucategorie 5.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1'

Artikel 19 Water - Jachthaven

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. jachthaven;
- b. recreatief medegebruik;
- c. watergangen;
- d. waterhuishouding;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens, scheepvaarttekens, afmeer- en ligplaatsen.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

19.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. tuinen en erven;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen,

een en ander met inachtneming van lid 20.4.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', dient de bestaande onderdoorgang te worden gehandhaafd.

20.2.2 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.

20.2.3 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 0,3 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 van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt voor bijbehorende bouwwerken bij zorgwoningen een bouwhoogte van maximaal 3 m en een bebouwingspercentage van maximaal 100;
- d. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen zijn eveneens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' tot een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- e. voor het Filtergebouw geldt in afwijking van het bepaalde onder a., b., c. en d. de volgende regeling:
 1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,20 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;
 2. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 130 m².

20.2.4 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
met dien verstande dat bij het Filtergebouw de bouwhoogte mag bedragen	3,2 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 bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat bij het Filtergebouw een maximum oppervlakte van 150 m².

20.2.5 Specifieke bouwregels

Voor het Filtergebouw gelden de volgende specifieke bouwregels:

- a. uitbreiding van de hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3,5 m van de landzijde van de aanvaarbeschermt is niet toegestaan;
- b. bij sloop van de hoofdbebouwing en de aan de zijde van het water gelegen bijbehorende bouwwerken, gevolgd door nieuwbouw daarvan, dient een afstand tot de landzijde van de aanvaarbeschermt van 3,5 m vrij te worden gehouden van bebouwing.

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 20.2.3 onder a., c. en e.1. voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken 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 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 20.2.3 onder a. en c. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken 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;
- c. lid 20.2.3 onder a., c. en d.1. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. lid 20.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de overeenkomstig het bepaalde in lid 20.1 aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt;
- b. detailhandel is, daar waar aangeduid op de verbeelding, alleen toegestaan op de begane grond;
- c. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes toegestaan, met dien verstande dat dat deze uitsluitend door bewoners van zorgwoningen mogen worden gebruikt.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.4 voor het toestaan dat bij het Filtergebouw een gebouwde parkeervoorziening deels als huishoudelijke berging wordt gebruikt, mits op eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding van 150 kV.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Bouwen algemeen

- a. voor de in lid 21.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 27 en 30 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast bedraagt ten hoogste 60 m.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Omgevingsvergunning

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

21.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

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

21.3.3 Advies

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

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

21.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen.

21.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 21.4.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

21.4.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

21.4.4 Advies

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

Artikel 22 Leiding - Leidingstrook

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een diameter van 12 inch en 40 bar, ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding;
- b. waterleiding;
- c. stikstofleiding;
- d. persriool;
- e. ondergrondse 150 kV-verbindingen voor het transporteren van electriciteit.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Bouwen algemeen

- a. voor de in lid 22.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 27 en 30 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 onder b..

22.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. de belangen van de waterleiding, het persriool en de ondergrondse 150 kV-verbindingen hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c. de veiligheid met betrekking tot de gas- en stikstofleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

22.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, persriool en/of ondergrondse 150 kV-verbinding.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Het permanent opslaan van goederen op gronden met deze bestemming is niet toegestaan.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

22.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de op grond van deze bestemming toegestane leidingen.

22.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 22.5.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

22.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

22.5.4 Advies

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie -1

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid 23.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 27 en 30 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

23.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 23.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor 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 bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 40 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m2 bedraagt.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.2.1 en lid 23.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

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

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

23.4.1 Omgevingsvergunning

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

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

23.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 23.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 40 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.2.2 of 23.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

23.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

23.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 24 Waarde - Archeologie-2

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

24.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid 24.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 27 en 30 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

24.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 24.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor 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 bestaand 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 70 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m² bedraagt.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 24.2.1 en lid 24.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

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

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

24.4.1 Omgevingsvergunning

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

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

24.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 24.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.2.2 of 24.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

24.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

24.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 25 Waarde - Archeologie-3

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

25.2.1 Algemeen

- a. bouwen voor de in lid 25.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 27 en 30 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

25.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 25.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor 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 bestaand 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 30 m² bedraagt.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.2.1 en lid 25.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

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

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

25.4.1 Omgevingsvergunning

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

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

25.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 25.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2.2 of 25.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

25.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

25.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 26 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 27 Algemene bouwregels

27.1 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 .

27.2 Bestaande bouwwerken

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

27.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 27.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

27.4 Ondergronds bouwen

27.4.1 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 meter onder peil, met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvoorzieningen.

27.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 27.4.1 onder a. voor ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelings perceelsgrens en de openbare weg bedraagt tenminste 1 meter, met dien verstande dat ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

27.5 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.

27.6 Parkeren, laden en lossen

27.6.1 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.

27.6.2 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.

27.6.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 27.6.1 en 27.6.2:

- 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.

27.7 Wooneenheden

Het bestaande aantal wooneenheden in het plangebied mag niet toenemen.

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

28.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2, lid 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 voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, waaronder bijgebouwen mede zijn begrepen, voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk;
- g. de opslag van vuurwerk, evenwel met uitzondering van gronden met de bestemming Bedrijf en met inachtneming van de toegestane milieucategorieën.

28.2 Beroepsuitoefening aan huis

28.2.1 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.

28.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2.1 onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge het Activiteitenbesluit voor zover die activiteiten blijkens 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.

28.3 Evenementen

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

28.4 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.

28.5 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.

28.6 Hulpdiensten

Hulpdiensten zijn op alle gronden met een verkeersbestemming, waaronder bruggen mede zijn begrepen, toegestaan.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Cultuurhistorische waarden

29.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

29.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.1.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

29.2 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden geluidzones vanwege industrielawaai.

29.3 Veiligheidszone - bevi

29.3.1 Algemeen

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' gelden, behalve de regels voor de daar geldende bestemmingen, tevens de volgende regels:

- a. 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.

29.3.2 Nadere eisen

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan bebouwing in die zin dat het luchtbehandelingsstelsel van gebouwen in geval van een calamiteit met één handeling kan worden uitgezet.

29.4 Veiligheidszone - lpg

29.4.1 Algemeen

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

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

29.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.4.1 onder b. en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt daarbij om advies gevraagd.

29.5 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

29.5.1 Algemeen

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Vervoer gevaarlijke stoffen' is:

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

29.5.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 29.5.1 onder b. en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt daarbij om advies gevraagd.

29.6 Vrijwaringszone - straalpad

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 65 m niet toegestaan.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 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, kabelverdeelmasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 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.

30.2 Voorwaarde

De in lid 30.1 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.

30.3 Afwijken van milieucategorieën

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn ingedeeld.

30.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 30.3 wordt uitsluitend verleend:

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

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Afwijkende milieucategorieën

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door het verwijderen van een in de regels met name genoemd bedrijf met een afwijkende milieucategorie, indien de betreffende afwijkende bedrijfsactiviteiten gedurende een aaneengesloten periode van tenminste één jaar zijn onderbroken of beëindigd.

31.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

31.3 Veiligheidszone - bevi

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de situering van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wijzigen. Voordat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik maken, winnen zij advies in bij de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

Artikel 32 Overige regels

32.1 Voorrangsregeling

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

1. in de eerste plaats de regels van artikel 22 Leiding - Leidingstrook;
2. in de tweede plaats de regels van artikel 23 Waarde - Archeologie-1;
3. in de derde plaats de regels van artikel 24 Waarde - Archeologie-2;
4. in de vierde plaats de regels van artikel 25 Waarde - Archeologie-3, en
5. in de vijfde plaats de regels van artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht bouwen

33.1 Overgangsrecht

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

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

33.2 Afwijking

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

33.3 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 34 Overgangsrecht gebruik

34.1 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.

34.2 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.

34.3 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.

34.4 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 35 Slotregel

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

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Het bestemmingsplan is bij uitstek hét instrument waarin een belangenafweging plaatsvindt ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk grondgebied of delen daarvan. Eén van die belangen betreft de zorg voor de kwaliteit van de omgeving. Naast het uitgebreide instrumentarium van de milieuwetgeving dat zich specifiek richt op de individuele milieubelastende activiteiten, kan het bestemmingsplan door middel van milieuzonering een ruimtelijke vertaling geven aan de belangenafweging tussen de verschillende vormen van grondgebruik.

Bij de regels van dit plan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd, die is gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Deze uitgave bevat een systeem om milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op elkaar af te stemmen, door middel van een "lijst van bedrijfstypen". Deze lijst bevat een opsomming van alle denkbare bedrijfsactiviteiten, gerangschikt volgens zgn. SBI-code (Standaardbedrijfsindeling) en deelt deze in 6 milieucategorieën in.

De indeling van bedrijfsactiviteiten in categorieën is gebaseerd op de hinderaspecten geur, stof, geluid, gevaar, lucht, water, bodem, verkeer en visueel (bouwmasse).

De eerste 4 aspecten worden vertaald in (indicatieve) afstanden, die zodanig zijn bepaald dat, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, geen aanzienlijke hinder vanwege dat hinderaspect meer is te verwachten. De aspecten die niet geschikt zijn voor vertaling in een afstand, worden beoordeeld op de mate van uitstraling of emissie te onderscheiden in 3 klassen te weten:

1. potentieel geen of geringe emissie of hinder
2. potentieel aanzienlijke emissie of hinder
3. potentieel zeer ernstige emissie of hinder

De lijst van de VNG is in Dordrecht zodanig aangepast dat alleen wordt gesproken over activiteiten die binnen bedrijfs- en/of gemengde bestemmingen kunnen worden gehuisvest. Zo zijn activiteiten gericht op (vormen van) detailhandel niet in de lijst opgenomen. Voor dit bestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid op basis van de haar bekende gegevens met betrekking tot het plangebied advies uitgebracht over de toelaatbaarheid van categorieën.

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

De in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen maken het mogelijk in specifieke situaties, waarop de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet (meer) is toegesneden, maatwerk toe te passen.

Een omgevingsvergunning (afwijking/ontheffing) kan bijvoorbeeld worden verleend voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat voorkomen (bijv. vervaardiging nieuwe producten), alsmede voor activiteiten die weliswaar in de naasthogere milieucategorie zijn vermeld, maar qua aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de "als recht" toegelaten milieucategorieën.

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