

Regels Chw bestemmingsplan "Dordtse Kil IV"

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP196Dordtsekil4-3001.

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 bebouwing

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

1.8 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.

1.9 bed en breakfast

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

1.10 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.

1.11 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.

1.12 beperkt kwetsbaar object

- a. 1°. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, alle voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
2°. bedrijfswoningen voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. winkels, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterrinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- h. objecten die met de onder a. tot en met e. en g. genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.13 beperkt zelfredzame personen

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

1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing)

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

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

1.16 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 Breeam - NL

Door de Dutch Green Building Council uitgegeven beoordelingsrichtlijn voor de beoordeling van de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

1.26 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.

1.27 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen- aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 drechtstedenbestuur

Het dagelijks bestuur van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Drechtsteden.

1.29 gebouw

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

1.30 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.

1.31 groepsrisico (GR)

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

1.32 horeca

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

In deze regels is de hierna te noemen klasse/categorie van horeca toegestaan:

- 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.

1.33 inrichting

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

1.34 kantoor

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

1.35 ketenbedrijf

Een bedrijf dat deel uitmaakt van het logistieke proces van één of meerdere logistieke bedrijven en dat onder meer zijn diensten, producten en processen afstemt en optimaliseert op basis van de informatie die het van dat bedrijf/die bedrijven ontvangt.

1.36 kwetsbaar object

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

1.37 logistieke bedrijven

Bedrijven die zich – naast transport en opslag van goederen- richten op activiteiten die een toegevoegde waarde aan een product opleveren gedurende het logistieke proces of doe een toegevoegde waarde opleveren voor het logistieke proces zelf, zoals etikettering, ompakken, toevoegen van onderdelen en software, assemblage, bundelen, voorraadbeheer, terugwinnen van grondstoffen, order-picking, kwaliteitscontroles.

1.38 peil

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

1.39 plaatsgebonden risico (PR)

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

1.40 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.

1.41 prostitutie

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

1.42 restkavel

Een kavel die ontstaat door uitgifte van andere kavels in het plangebied.

1.43 risicovolle inrichting

- a. een inrichting die activiteiten onderneemt, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is, en
- b. een inrichting die activiteiten onderneemt waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) niet van toepassing is maar waarvoor, volgens de rekenmethode uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), een invloedsgebied kan worden berekend én waarvan dit invloedsgebied geheel of gedeeltelijk over een gebouw van een ander bedrijf is gelegen.

1.44 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.46 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.

1.47 verkoopvloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens.

1.48 vrij beroep

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

1.49 wonen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan het uiteinde of tip van de rotor in de hoogste stand

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de 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;

2.6 breedte en/of diepte van een gebouw

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

2.7 bedrijfsvloeroppervlakte

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

2.8 bruto vloeroppervlakte

bruto vloeroppervlak: de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of ruimten omhult;

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water; een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - erfafscheidingen 2 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfswoningen, behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

• erfafscheidingen	2 m
• lichtmasten	9 m
• antennemast ter plaatse van de bouwaanduiding [am]	35 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.3 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.4.1 Bestaande bedrijfswoningen

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

- a. per aanduiding één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 800 m³ bedraagt.

4.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

De vloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren mag per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bruto vloeroppervlak van een bedrijf bedragen.

4.4.3 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

4.4.4 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

4.4.5 Ondergeschikte detailhandel

In afwijking van het bepaalde in lid 4.4.4 is in het kader van de uitoefening van een bedrijf 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;
- f. het maximum vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer dan 200 m² per bedrijf bedraagt.

4.4.6 Caravanstalling

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

4.4.7 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag van materialen toegestaan.

4.4.8 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag anders dan in lid 4.4.7 is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid 4.2.2 het oprichten van gebouwen is toegestaan;
- b. de toegelaten opslaghoogte is gelijk aan de maximum bouwhoogte van gebouwen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. lid 4.4.8 voor het toestaan van buitenopslag buiten het bouwvlak tot een hoogte gelijk aan ten hoogste de maximum bouwhoogte op het aangrenzende bouwvlak, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan vóór de naar openbaar gebied gekeerde grens van een bouwvlak'.

Artikel 5 Bedrijf - Energiepark

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nazorg van de gesloten stortplaats;
- b. een energiepark voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit;
- c. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen 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 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Indien ten behoeve van het bouwen van bouwwerken het indrijven van voorwerpen in de grond noodzakelijk is, is het bepaalde in lid 5.5 van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 30 m²;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. er mogen maximaal 3 gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

• installaties voor de opwekking van electriciteit (zonnepanelen)	3 m
• erf- en terreinafscheidingen	3 m
• lichtmasten	6 m
• bakens en scheepvaarttekens, als bedoeld in lid 5.1 onder c	18 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de zonnepanelen, en
- b. de situering en omvang van de gebouwen, indien dit vanuit landschappelijk oogpunt, danwel de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noodzakelijk is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.4.1 Nazorg van de gesloten stortplaats

De ingevolge deze bestemming toegelaten gebruiksvormen kunnen uitsluitend plaatsvinden indien en voor zover de nazorg van de gesloten stortplaats niet wordt geschaad.

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

5.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 5.1 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.

5.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de exploitatie, eindafwerking en nazorg van de gesloten stortplaats.

5.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze werken en werkzaamheden de nazorg van de gesloten stortplaats niet schaadt.

5.5.4 Advies

Voordat het burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning wint men schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de nazorg van de gesloten stortplaats wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 6 Bedrijf - Windturbine

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. windturbines en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen inkoopstations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste één windturbine binnen elk bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van een windturbine mag niet meer dan 90 m bedragen;
 2. het hoogste punt van de rotor van een windturbine mag op maximaal 120 m boven peil liggen;
 3. de rotordiameter van een windturbine, gemeten tussen de uiteinden van de wieken, mag niet meer dan 75 m bedragen;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming, waaronder begrepen schakelkasten en andere nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven;
- b. bedrijfsgebonden kantoren, behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. rijwegen, voet- en fietspaden, bermen, taluds en parkeervoorzieningen, inclusief collectieve parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verhardingen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7.4 en artikel 23.2.3.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
- b. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 1,5 ha.; de percelen in de verbeelding aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - bouwpercelen kleiner dan 1,5 ha' zijn als gevolg van de gekozen verkaveling kleiner en uitgezonderd van de minimum oppervlakte;
- c. er wordt bij de uitgifte van gronden gestreefd naar het zo min mogelijk laten ontstaan van restkavels.

7.2.2 Fasering

Voor de uitgifte en het bebouwen van gronden wordt de volgende volgorde gehanteerd:

- a. er wordt gestart met de gronden die kleiner zijn dan 1,5 ha; gelijktijdig hiermee mogen de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' ten westen van de Aquamarijnweg worden uitgegeven;
- b. indien minimaal 2/3 van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' is uitgegeven, mag worden gestart met het uitgeven van de overige gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'.

7.2.3 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn' dient in de bouwvlakgrens te worden gebouwd en dient per bouwperceel minimaal 50% van de lengte van die gevellijn te worden bebouwd; in ieder geval dient per kavel één hoekpunt op de kruising van de dwarsstraten met de Aquamarijnweg, dan wel de dwarsstraten met de weg langs de A16 volledig te worden bebouwd;
- c. voor niet aan de weg gelegen perceelgrenzen geldt voor gebouwen een afstand van ten minste 2,5 m uit die perceelgrens;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. reclameuitingen zijn uitsluitend toegestaan aan de gevel, onder het dakvlak;
- b. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

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

7.2.5 Bodemenergie

Voor het aanbrengen van bodemenergiesystemen gelden de volgende regels:

- a. een gesloten bodemenergiesysteem mag alleen op het eigen perceel gerealiseerd worden;
- b. een gesloten bodemenergiesysteem is uitsluitend toegestaan op een minimale afstand van 10 m van de perceelsgrens.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.1 onder b voor het toestaan van bedrijven met een oppervlakte van het bouwperceel van minder dan 1,5 ha, maar meer dan 0,5 ha:
 1. indien er sprake is van een restkavel, met dien verstande dat:
 - a. binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein -1" en "Bedrijventerrein -2" in totaal ten hoogste 4 ha aan restkavels met een oppervlakte van minder dan 1,5 ha, maar meer dan 0,5 ha kunnen worden uitgegeven, en;
 - b. burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur horen, voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist;
- b. lid 7.2.2 voor het aanpassen van de fasering indien:
 1. er sprake is van een bedrijf, dat niet elders in de Drechtsteden kan worden gevestigd en niet binnen de aangegeven fasering inpasbaar is;
 2. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur.
- c. lid 7.2.3 onder b voor het minder bouwen in de gevellijn, echter uitsluitend indien:
 1. de ruimtelijke structuur en bebouwingskarakteristiek niet onevenredig worden aangetast;
- d. lid 7.2.3 onder c. voor het dichter bij de perceelsgrens bouwen, echter uitsluitend indien:
 1. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;
 2. er geen brandtechnische problemen ontstaan.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

7.4.1 Bedrijven

Er zijn uitsluitend logistieke bedrijven toegestaan.

7.4.2 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.1

7.4.3 Industrielawaai

Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.

7.4.4 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

7.4.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

7.4.6 Bedrijfsgebonden kantoren

- a. de vloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren mag per bedrijf ten hoogste 25% van de totale bruto vloeroppervlak van een bedrijf bedragen, met een maximum van 2000 m²;
- b. in totaal mag binnen deze bestemming niet meer dan 20.000 m² bedrijfskantoor worden gerealiseerd.

7.4.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

7.4.8 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

7.4.9 Ondergeschikte detailhandel

In afwijking van het bepaalde onder 7.4.8 is het kader van de uitoefening van een bedrijf 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;
- f. het maximum vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer dan 200 m² per bedrijf bedraagt.

7.4.10 Horeca

Horeca is, afgezien van ondergeschikte bedrijfsgebonden horeca, zoals een kantine, niet toegestaan.

7.4.11 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid 7.2.3 het oprichten van gebouwen is toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf de A16;
- b. de opslaghoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.6 voor een ruimere oppervlakte bedrijfsgebonden kantoren, tot maximaal 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf, indien daardoor het groepsrisico externe veiligheid niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd.

Artikel 8 Bedrijventerrein - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven;
- b. bedrijfsgebonden kantoren, behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. nutsvoorzieningen, waaronder een gemaal ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- d. rijwegen, voet- en fietspaden, bermen, taluds en parkeervoorzieningen, inclusief collectieve parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verhardingen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 8.4 en artikel 23.2.3.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
- b. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 1,5 ha;
- c. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 5 ha;
- d. er wordt bij de uitgifte van gronden gestreefd naar het zo min mogelijk laten ontstaan van restkavels.

8.2.2 Fasering

Voor de uitgifte en het bebouwen van gronden wordt de volgende volgorde gehanteerd:

- a. er wordt gestart met de gronden ten westen van de Aquamarijnweg; gelijktijdig hiermee mogen de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1', die kleiner zijn dan 1,5 ha bouwrijp worden gemaakt en bebouwd;
- b. indien minimaal 2/3 van de gronden ten westen van de Aquamarijnweg is uitgegeven, mag worden gestart in het deel tussen de Aquamarijnweg en de Rijksweg.

8.2.3 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn' dient in de bouwvlakgrens te worden gebouwd en dient per bouwperceel minimaal 50% van de lengte van die gevellijn te worden bebouwd; in ieder geval dient per kavel één hoekpunt op de kruising van de dwarsstraten met de Aquamarijnweg volledig te worden bebouwd;
- c. voor niet aan de weg gelegen perceelgrenzen geldt voor gebouwen een afstand van ten minste 2,5 m uit die perceelgrens;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

• terrein- en erfafscheidingen	3 m
• lichtmasten	9 m
• bakens en scheepvaarttekens, als bedoeld in lid 8.1 onder h	18 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

8.2.5 Bodemenergie

Voor het aanbrengen van bodemenergiesystemen gelden de volgende regels:

- a. een gesloten bodemenergiesysteem mag alleen op het eigen perceel gerealiseerd worden;

- b. een gesloten bodemenergiesysteem is uitsluitend toegestaan op een minimale afstand van 10 m van de perceelsgrens.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.2.1 onder b voor het toestaan van bedrijven met een oppervlakte van het bouwperceel van minder dan 1,5 ha, maar meer dan 0,5 ha:
 - 1. indien er sprake is van een restkavel, met dien verstande dat:
 - a. binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein -1" en "Bedrijventerrein -2" in totaal ten hoogste 4 ha aan restkavels met een oppervlakte van minder dan 1,5 ha, maar meer dan 0,5 ha kunnen worden uitgegeven, en;
 - b. burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur horen, voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist;
- b. lid 8.2.1 onder c voor het toestaan van bedrijven met een grotere oppervlakte van het bouwperceel onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de omvang van een bouwperceel mag niet groter is dan de omvang van een perceel zoals in de op de verbeelding aangegeven verkaveling;
 - 2. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3. deze afwijking mag maximaal drie keer worden toegepast;
 - 4. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur.
- c. lid 8.2.2 voor het aanpassen van de fasering indien:
 - 1. er sprake is van een bedrijf, dat niet elders in de Drechtsteden kan worden gevestigd en niet binnen de aangegeven fasering inpasbaar is;
 - 2. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur.
- d. lid 8.2.3 onder b voor het minder bouwen in de gevellijn, echter uitsluitend indien:
 - 1. de ruimtelijke structuur en bebouwingskarakteristiek niet onevenredig worden aangetast;
- e. lid 8.2.3 onder c voor het dichter bij de perceelgrens bouwen, echter uitsluitend indien:
 - 1. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. er geen brandtechnische problemen ontstaan.
- f. lid 8.2.4 voor:
 - 1. schoorstenen, installaties en kranen tot ten hoogste 25 m
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

8.4.1 Bedrijven

Er zijn uitsluitend logistieke bedrijven toegestaan.

8.4.2 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.1

8.4.3 Industrielawaai

Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.

8.4.4 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

8.4.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

8.4.6 Bedrijfsgebonden kantoren

- a. de vloeroppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren mag per bedrijf ten hoogste 25% van de totale bruto vloeroppervlak van een bedrijf bedragen, met een maximum van 1250 m²;
- b. in totaal mag binnen deze bestemming niet meer dan 32.000 m² bedrijfskantoor worden gerealiseerd.

8.4.7 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

8.4.8 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan.

8.4.9 Ondergeschikte detailhandel

In afwijking van het bepaalde onder 8.4.8 is het kader van de uitoefening van een bedrijf 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;
- f. het maximum vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer dan 200 m² per bedrijf bedraagt.

8.4.10 Horeca

Horeca is, afgezien van ondergeschikte bedrijfsgebonden horeca zoals een kantine, niet toegestaan.

8.4.11 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. opslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op grond van lid 8.2.2 het oprichten van gebouwen is toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf de Aquamarijnweg;
- b. de opslaghoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. lid 8.4.4 voor de vestiging van een risicovolle inrichting met dien verstande dat:
 - 1. de contour van het plaatsgebonden risico binnen de perceelsgrenzen van de betreffende inrichting en/of binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" ligt;
 - 2. het groepsrisico ten gevolge van de risicovolle activiteiten van de inrichting in het invloedsgebied buiten de veiligheidszone niet meer dan de oriënterende waarde mag bedragen;
 - 3. de Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd.
- b. lid 8.4.6 voor een ruimere oppervlakte bedrijfskantoren, tot maximaal van 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf, indien daardoor het groepsrisico externe veiligheid niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd;
- c. de leden 8.4.8 en 8.4.10 voor het toestaan van een facility point met onderdelen als truckparking/carwash/tankcleaning, dienstverlening ten behoeve van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, alsmede :
 - 1. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 - a. bij verkoop van lpg de contour van het plaatsgebonden risico binnen de perceelsgrenzen van de betreffende inrichting en/of binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" ligt;

- b. het groepsrisico ten gevolge van de risicovolle activiteiten van de inrichting in het invloedsgebied buiten de veiligheidszone niet meer dan de oriënterende waarde mag bedragen;
 - c. gecombineerd met de verkoop van motorbrandstoffen kleinschalige detailhandel en horeca is toegestaan tot een bruto oppervlakte van 150 m².
2. één horecabedrijf, met dien verstande dat:
- a. de horecafunctie uitsluitend dan wel in overwegende mate ondersteunend is aan het functioneren van de omliggende bedrijven;
 - b. het bieden van nachtverblijf niet is toegestaan;
 - c. het bruto vloeroppervlak niet meer dan 1000 m² bedraagt.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, overige verhardingen;
- c. speel- en dagrecreatieve voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. voorzieningen voor scheepvaartverkeer;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, geluidwerende voorzieningen.

een ander met inachtneming van het bepaalde in lid 9.3.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen toegestaan.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

De ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- | | |
|--|------|
| a. lichtmasten | 9 m |
| b. bakens en scheepvaarttekens, als bedoeld in lid 9.1 onder f | 18 m |
| c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m |

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan de in lid 9.1 onder g genoemde perceelontsluitingen te gebruiken ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, een ander met inachtneming van het bepaalde in lid 10.3.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

10.2.1 Bouwen algemeen

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

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
 - erfafscheidingen voor de voorgevel 1 m
 - overige erfafscheidingen 2 m
 - vlaggenmasten 9 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

10.3 Specifieke gebruiksregel

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

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

• lichtmasten	9 m
• vlaggenmasten	9 m
• straatmeubilair	6 m
• geluidwerende voorzieningen	8 m
• overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. vaarwegen, watergangen, waterhuishouding en het verkeer te water;
- b. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- c. verkeer via bruggen, duikers;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen, oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, duikers, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
 - bakens en scheepvaarttekens als bedoeld in lid 12.1 onder b 18 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 9 m

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan de in lid 12.1 onder d genoemde voorzieningen, zoals bruggen, duikers te gebruiken ten behoeve van de ontsluiting van bedrijfspercelen.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

13.2.1 Bouwen algemeen

1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming;
2. Toegestaan zijn:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht;
 - c. vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van 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.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding met een diameter van 48 inch en 40 bar.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 14.1 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 18 en 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder b, mits:

- a. gebouwd wordt in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

14.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

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

14.4.1 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 en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

14.4.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden het belang van de leiding niet schaden.

14.4.4 Advies

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

Artikel 15 Waterstaat - Waterbergingsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

Voor bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2.2, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad.

15.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en onderhoudspaden.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 16.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met ontheffing ingevolge de artikel 18 en 21 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 16.2.1 onder 2 mits:

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

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

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Wet geluidhinder

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

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

Indien niet aan het bepaalde onder a. en b. wordt voldaan, is de realisatie van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk indien de gevel als een zogenaamde dove gevel, zoals bedoeld in artikel 1b vierde lid Wet geluidhinder, wordt uitgevoerd.

In artikel 23.2.1 is voor een aantal woningen een extra regel opgenomen.

18.2 Bestaande bouwwerken

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

18.3 Herbouw

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

18.4 Ondergronds bouwen

18.4.1 Algemeen

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

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

18.4.2 Afwijken van de bouwregels

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

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

18.5 Ondergeschikte bouwdelen

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

18.6 Parkeren, laden en lossen

18.6.1 Parkeren

Een (verandering van een) bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

18.6.2 Laden en lossen

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

18.6.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 18.6.1 en 18.6.2:

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Algemeen

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

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

19.2 Beroepsuitoefening aan huis

19.2.1 Gebruiksregel

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

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingsbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

19.2.2 Afwijken

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

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten 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.

19.3 Parkeren, laden en lossen

Bij een functiewijziging van een bouwwerk geldt het bepaalde in artikel 18.6 onverkort, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Milieuzonering

20.1.1 Milieucategorieën

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf t/m categorie 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 - bedrijf t/m categorie 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 - bedrijf t/m categorie 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 - bedrijf t/m categorie 4.2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

20.1.2 Afwijken van de milieucategorieën

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

20.2 Veiligheidszone - Vervoer gevaarlijke stoffen

20.2.1 Algemeen

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

- a. de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen niet toegestaan;
- b. met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1', wijziging van gebruik dat aanwezig is op het moment van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en/of nieuwbouw is niet toegestaan.

20.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 20.2.1 onder b en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd.

20.3 Veiligheidszone - windturbine

20.3.1 Algemeen

De voor 'Veiligheidszone - windturbine' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het werk- en leefklimaat in verband met de nabij aanwezige windturbine.

20.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, kabelverdeelkasten 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 in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- f. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

21.2 Voorwaarde

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

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 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.

Artikel 23 Overige algemene regels

23.1 Voorrangsregeling

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

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 16 "Waterstaat-Waterkering";
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 14 "Leiding - Gas".

23.2 Regels ex artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

23.2.1 Hogere waarden Wet geluidhinder

In aanvulling op het bepaalde in artikel 18.1 mag de geluidbelasting voor onderstaande woningen niet meer mag bedragen dan:

- Rijksstraatweg 126 ten gevolge van de Rijksstraatweg: 52 dB
- Rijksstraatweg 138 ten gevolge van de Rijksstraatweg: 50 dB
- Rijksstraatweg 142 ten gevolge van de Rijksstraatweg: 50 dB

onder voorwaarde dat de binnenwaarde van de woningen vanwege het verkeer op de Rijksstraatweg niet meer mag bedragen dan 33 dB.

23.2.2 Aanvullende maatregelen externe veiligheid in veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen

- a. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' gelden aanvullend aan het bepaalde in artikel 20.2 de volgende regels:
 1. een bedrijfsgebouw dient aan minimaal 2 zijden te beschikken over van de bron afgekeerde vluchtwegen;
 2. een bedrijfsgebouw dient te beschikken over mechanische ventilatie met centrale schakeling naar de brandweer;
 3. de beglazing van een bedrijfsgebouw is zodanig dat scherfwerking bij een explosie wordt voorkomen.
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid a indien:
 1. door de situering en afscherming van het bedrijfsbebouwing het eisen van de in sub a genoemde maatregelen onevenredig is;
 2. de omvang van het betreffende bedrijfsbebouwing dermate gering is dat het eisen van de in sub a genoemde maatregelen onevenredig is;
 3. De Veiligheidsregio wordt daarbij om advies gevraagd.

23.2.3 Ten behoeve van de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2

23.2.3.1 Kostenverhaal

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een aangewezen bouwplan als bedoeld in 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

23.2.3.2 Duurzaamheidsprestatie gebiedsniveau

- a. burgemeester en wethouders dragen zorg voor registratie en certificering van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV volgens de beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL BRL Gebiedsontwikkeling 2012 v1.0 op ten minste kwalificatieniveau 4 (excellent) of een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau;
- b. gebruik van gronden ten behoeve van bedrijfsexploitatie is niet toegestaan, indien niet is voldaan aan de in sub a bedoelde verplichting.

23.2.3.3 Duurzaamheidsprestatie gebouwniveau

- a. een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw wordt geweigerd indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van bedrijfsbebouwing blijkt dat niet wordt voldaan aan ten minste het kwalificatieniveau 3 (very good) van de beoordelingsrichtlijn BREEAM-nieuwbouw en renovatie of een hiermee vergelijkbaar met een ander beoordelingsinstrument onafhankelijk aangetoond niveau;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sub a indien:
 1. het betreffende bedrijf op een andere wijze bijdraagt aan de doelstellingen van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV, zoals werkgelegenheid en synergie;
 2. de omvang van het betreffende bedrijfsgebouw dermate gering is dat het eisen van de in sub a genoemde kwalificatie onevenredig is.

23.2.3.4 Geluidemissie bedrijven

- a. de geluidemissie per inrichting mag niet meer bedragen dan:
 1. 50 dB(A)/m2 etmaalwaarde ter plaatse van de aanduiding milieucategorie 3.1;
 2. 55 dB(A)/m2 etmaalwaarde ter plaatse van de aanduiding milieucategorie 3.2;
 3. 60 dB(A)/m2 etmaalwaarde ter plaatse van de aanduiding milieucategorie 4.1;
 4. 65 dB(A)/m2 etmaalwaarde ter plaatse van de aanduiding milieucategorie 4.2.
- b. het gebruik van de gronden door inrichtingen voor zover dit gebruik een grotere geluidemissie tot gevolg heeft dan is aangegeven in lid a, is niet toegestaan;

- c. het is niet toegestaan een inrichting in gebruik te hebben zonder te beschikken over een akoestische rapportage, tenzij burgemeester en wethouders besluiten dat het overleggen van een rapport van een akoestisch onderzoek niet is vereist, uitsluitend indien en voor zover aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de waarden zoals bedoeld in lid a;
- d. burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de emissiewaarde als bedoeld in lid a verhogen en/of verlagen, met dien verstande dat:
 - 1. de belangen van andere inrichtingen op het bedrijventerrein niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. de belangen van omwonenden rondom het bedrijventerrein niet onevenredig worden aangetast;
 - 3. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken en een qua beperking van milieuhinder optimale terreinindeling, een wijziging van de geluidemissiewaarde noodzakelijk is voor de gewenste bedrijfsvoering.

23.2.3.5 Maatregelen vanwege waterveiligheid

- a. een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan de volgende eisen met betrekking tot waterveiligheid:
 - 1. minimaal 60 mm hemelwaterberging vasthouden, gedurende 24 uur, op het bouwperceel. Deze eis geldt voor het verharde oppervlak op het bouwperceel;
 - 2. hemelwater vertraagd afvoeren (geknepen afvoer) naar de hemelwaterriolering met een maximaal debiet van 2,5 l/s/ha;
 - 3. daken van gebouwen op bouwpercelen, grenzend aan open water, voeren direct hier op af;
 - 4. voor de begane grondvloer een minimaal 20 cm hoger peil ten opzichte van de bouwperceelhoogte aanhouden of een waterkerende plint aanbrengen.
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid a indien:
 - 1. het betreffende bedrijf op andere wijze bijdraagt aan maatregelen in het kader van waterveiligheid;
 - 2. de omvang van het betreffende bedrijfsgebouw dermate gering is dat het eisen van de in sub a genoemde maatregelen onevenredig is.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwen

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

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

24.2 Afwijken

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

24.3 Illegale bebouwing

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

24.4 Overgangsrecht gebruik

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

24.5 Veranderen gebruik

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

24.6 Onderbreking gebruik

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

24.7 Reikwijdte

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

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV'.