

# **Regels bestemmingsplan Rijksweg A16 - N3**

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

Het bestemmingsplan 'Rijksweg A16-N3' van de gemeente Dordrecht.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP201Rijkswega16n3-3001.

### 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 bebouwing

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

### 1.6 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.

### 1.7 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.8 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.9 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.

### 1.10 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.11 bouwperceel

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

### 1.12 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

### 1.13 bouwvlak

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

### 1.14 bouwwerk

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

### **1.15 detailhandel**

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

### **1.16 gebouw**

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

### **1.17 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5 breedte en/of diepte van een gebouw**

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

# 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.

### 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' wijzigen in een bestemming die het realiseren van een energiepark voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in electriciteit (zonnepanelen), onder de voorwaarde dat:
  1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen, zijnde -waaronder de zonnepanelen- niet meer mag bedragen dan 5 m;
  2. de hoogte van bijbehorende bouwwerken, zoals onderhoudsgebouwen, niet meer mag bedragen dan 5 m;
  3. door de plaatsing van zonnepanelen geen negatieve effecten mogen ontstaan voor het wegverkeer in de directe omgeving.

## **Artikel 4 Bedrijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg';
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen.

### **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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een overkapping, worden gebouwd, met dien verstande dat het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 9 m.

## Artikel 5 Bedrijf - Energiepark

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een energiepark voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- 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
  - 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.

## **Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

## Artikel 7 Groen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- b. een tunnel voor railverkeer ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- c. antennemast voor telecommunicatie en ander mobiel dataverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals water, verhardingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.3](#).

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

|   |      |
|---|------|
| • lichtmasten, vlaggenmasten en kunstobjecten                 | 12 m |
| • geluidwerende voorzieningen                                 | 8 m  |
| • antennemast, als bedoeld in lid <a href="#">7.1</a> onder c | 40 m |
| • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                    | 4 m  |

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan in het groen, direct aansluitend aan de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel [10](#) van deze regels, voorzieningen ten behoeve van een fietsbrug aan te leggen.



## Artikel 8 Horeca

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

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

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 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. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

#### 8.2.3 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  |
| • vlaggenmasten   | 12 m |
| • mast met met naamaanduiding bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'mast naamaanduiding bedrijf' | 40 m |
| • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde  | 4 m  |

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.3 voor het verplaatsen van de specifieke bouwaanduiding 'mast naamaanduiding bedrijf', alsmede het verhogen van die mast tot een bouwhoogte van maximaal 45 m, onder voorwaarde dat rijkswaterstaat met het oog op de belangen van het verkeer vooraf wordt gehoord.

## Artikel 9 Tuin

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 9.2.1 Bouwen algemeen

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

#### 9.2.2 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

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer, bestaande uit rijstroken, in- en uitvoegstroken, vluchtstroken en bermen;
- b. kruisende infrastructuur in de vorm van bruggen, viaducten;
- c. een tunnel voor railverkeer ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water, straatmeubilair, kunstobjecten.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

|   |       |
|---|-------|
| • lichtmasten   | 12 m  |
| • kunstwerken   | 12 m  |
| • geluidwerende voorzieningen als bedoeld in lid <a href="#">10.1</a> onder d | 8 m   |
| • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                    | 12 m. |

### 10.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan geluidwerende voorzieningen, als bedoeld in lid [10.1](#) onder d, indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van de weg voor hulpdiensten.
2. Alvorens over het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

## Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, geluidwerende voorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Bouwen algemeen

Toegeestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

|   |      |
|---|------|
| • lichtmasten   | 12 m |
| • kunstwerken   | 12 m |
| • geluidwerende voorzieningen als bedoeld in lid <a href="#">11.1</a> onder c | 8 m  |
| • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                    | 12 m |

### 11.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan geluidwerende voorzieningen, als bedoeld in lid [11.1](#) onder c, indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten.
2. Alvorens over het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

## **Artikel 12 Water**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. afvoer en berging van oppervlaktewater;
- d. verkeer te water;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, 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.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

12 m

## **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

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming;

Toegestaan zijn:

- a. hoofdgebouwen;
- b. vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht;
- c. 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 - Hoogspanningsverbinding**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsverbinding van 380 kV;
- b. de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsverbinding van 50 kV;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 14.2.1 Bouwen algemeen

- a. Ten behoeve van de in lid [14.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [18](#) en [21](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast bedraagt ten hoogste 110 m
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

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

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden**

#### 14.4.1 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 aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, 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 als bedoeld in [14.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;

- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een eerder verleende vergunning;
- c. worden uitgevoerd voor de instandhouding van de leidingen.

#### 14.4.3 Overleg

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in [14.4.1](#) kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden het belang van de leiding niet schaden.

#### 14.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de hoogspanningsverbinding worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.



## **Artikel 15 Leiding - Leidingstrook**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een stikstofleiding met diameter van 6 inch en 64 bar;
- b. een hogedruk gasleiding met een diameter van 48 inch en 80 bar;
- c. een watertransportleiding,

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid [15.1](#) 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.

#### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 15.3.1 Omgevingsvergunning

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

#### 15.3.2 Advies

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

### **15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden**

#### 15.4.1 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 groundbewerkingen, 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.

#### 15.4.2 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.

#### 15.4.3 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.

#### 15.4.4 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 worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 16 Waterstaat - Waterkering**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **16.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 16.2.1 Bouwen algemeen

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

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 16.3.1 Omgevingsvergunning

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

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

#### 16.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag om omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering 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.

### 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 bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- e. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.

### **19.2 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 Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone - industrie' geldt de geluidzone industrieterrein Groote Lindt/Dordt West.

### **20.2 Veiligheidszone - lpg**

#### 20.2.1 Algemeen

Binnen 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 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 in 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 - vervoer gevaarlijke stoffen**

#### 20.3.1 Algemeen

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is:

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

#### 20.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid [20.3.1](#) 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.

## **Artikel 21 Algemene afwijkingsregels**

### **21.1 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> 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 Overige algemene regels**

### **22.1 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 [15](#) "Leiding - Leidingstrook";
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel [14](#) "Leiding - Hoogspanningsverbinding".

# HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 23 Overgangsrecht bouwen

### 23.1 Overgangsrecht bouwen

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

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

### 23.2 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%.

### 23.3 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 24 Overgangsrecht gebruik

### 24.1 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.

### 24.2 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.

### 24.3 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.

### 24.4 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rijksweg A16 - N3'.