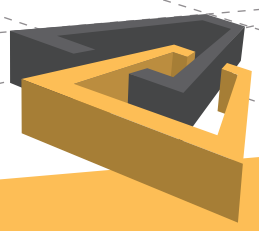
Gemeente **Sliedrecht**

BESTEMMINGSPLAN
WOONGEBIED 2016

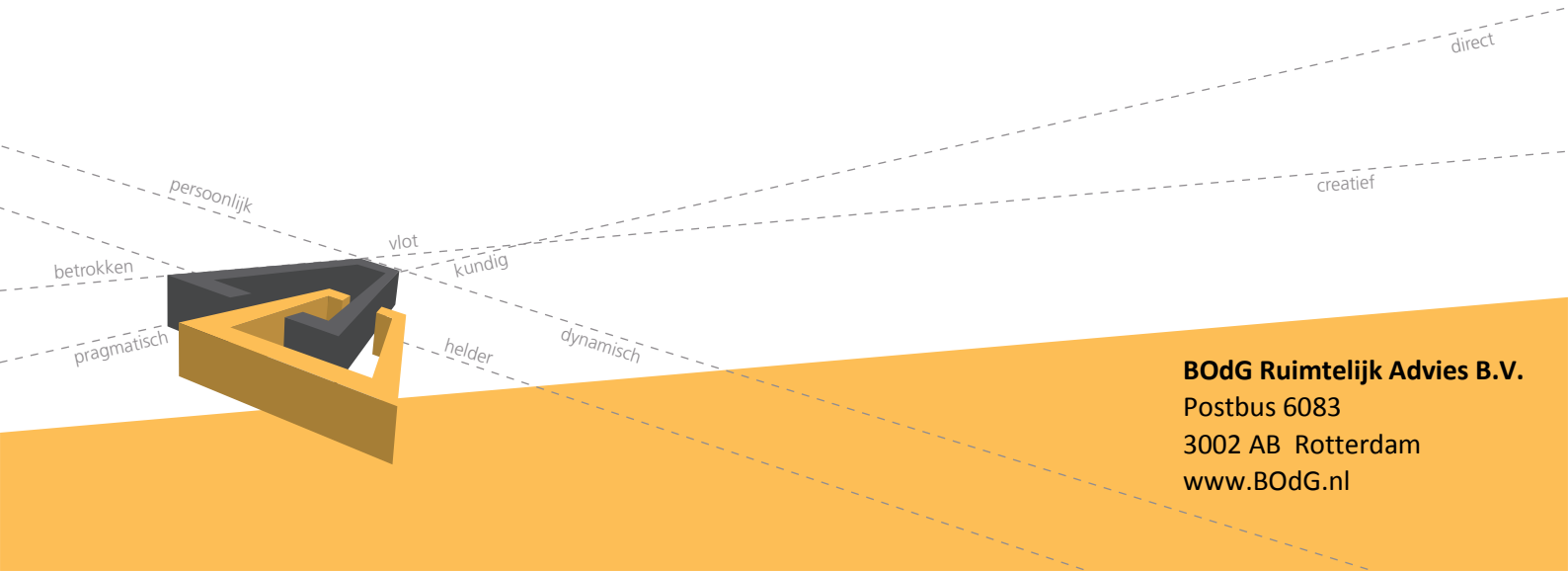


26 januari 2016

BESTEMMINGSPLAN

WOONGEBIED 2016

voorontwerp	12 november 2014
ontwerp	8 juni 2015
vaststelling	26 januari 2016



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

III. REGELS

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11
1.2 Ligging en begrenzing 11
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader 11
1.4 Herziening 12

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 15

2.1 Ontstaansgeschiedenis 15
2.2 Huidige situatie 16
2.3 Verkeer en vervoer 23
2.4 Nieuwe ontwikkelingen 24

3. BELEIDSKADER 25

3.1 Nationaal beleid 25
3.2 Provinciaal beleid 27
3.3 Gemeentelijk beleid 28
3.4 Conclusie 32

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN 33

4.1 Water 33
4.2 Geluidhinder 36
4.3 Luchtkwaliteit 36
4.4 Externe veiligheid 38
4.5 Bedrijven en milieuzonering 42
4.6 Bodem 42
4.7 Archeologie 43
4.8 Cultuurhistorie 44
4.9 Ecologie 44

5. JURIDISCHE ASPECTEN 47

5.1 Inleiding 47
5.2 De opzet van de planregels 47

6. UITVOERBAARHEID 55

6.1. Financiële uitvoerbaarheid 55
6.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro 55
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
6.4 Handhaving 55

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het kader van de wettelijk verplichte actualisering van bestemmingsplannen zijn de afgelopen jaren voor bijna het gehele woongebied van Sliedrecht bestemmingsplannen vastgesteld. Daarmee beschikt de gemeente voor dit gebied over een nagenoeg actuele planologische regeling. Het belangrijkste bestemmingsplan betreft "Woongebied" dat in 2012 is vastgesteld en in 2013 eenmaal is herzien.

In het kader van de vergelijkbaarheid en herkenbaarheid bestaat aanleiding om voor alle woongebieden één bestemmingsplan op te stellen. Daarmee kunnen dan ook enkele omissies worden gecorrigeerd en beleidswijzigingen worden meegenomen. Effectief betekent dit, dat een aantal recent vastgestelde bestemmingsplannen wordt samengevoegd met de eerder benoemde eerste herziening van het bestemmingsplan "Woongebied" tot het bestemmingsplan "Woongebied 2016".

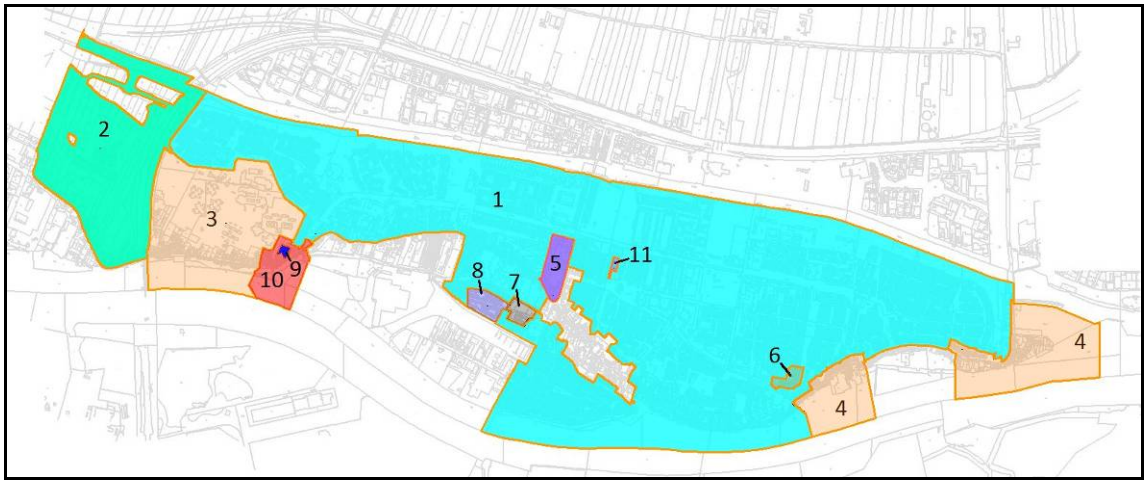
1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied van deze tweede herziening is groter dan het plangebied van het bestemmingsplan "Woongebied" (inclusief eerste herziening). De uitbreidingen worden opgesomd in § 1.4. Uiteindelijk omvat het plangebied bijna het gehele grondgebied van Sliedrecht, dat ten zuiden van de rijksweg A15 is gelegen. Alleen het centrumgebied en de aan de oever van de Beneden-Merwede gelegen grootschalige bedrijventerreinen maken geen onderdeel uit van het plangebied. Globaal wordt de plangrens bepaald door de gemeentegrens in het westen en oosten en de rijksweg A15 in het noorden. De zuidgrens volgt van west naar oost de Baanhoek, Beneden-Merwede, Molendijk, Rijshoutstraat, Havenstraat, Merwestraat en dan weer de Beneden-Merwede. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3 *Vigerend juridisch-planologisch kader*

Het huidige juridisch-planologisch kader voor het woongebied van Sliedrecht is vastgelegd in diverse bestemmingsplannen. Daarnaast zijn de afgelopen jaren ook diverse herzienings-, projectbesluit- en afwijkingsprocedures doorlopen. Dit heeft geleid tot een versnipperd kader. Onderstaande afbeelding en tabel geven een overzicht van het huidig juridisch-planologisch kader.



Afbeelding 2: Overzicht vigerende bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
1	Woongebied, 1e Herziening	4 juni 2013	26 juli 2013
2	Baanhoek-West	26 juni 2013	30 augustus 2013
3.	Benedenveer	26 juni 2013	16 augustus 2013
4.	Rivierdijk-Oost	26 juni 2013	8 oktober 2014
5.	Rond de Bonkelaer	25 september 2012	16 november 2012
6.	Karekietflat	12 maart 2013	20 juni 2013
7.	Oude Uitbreiding-West deelgebied A	4 oktober 2010	26 november 2010
8.	Oude Uitbreiding-West deelgebieden B en C	27 maart 2012	29 augustus 2012
9.	Baanhoek 75-81	26 april 2011	20 juni 2012
10.	Het Plaatje	28 juni 2012	24 augustus 2012
11.	Ruysdaelstraat	8 februari 2011	1 april 2011

1.4 *Herziening*

Zoals in § 1.1 is aangegeven, is deze herziening opgesteld om voor alle woongebieden in Sliedrecht tot een vergelijkbaar en herkenbaar juridisch-planologisch kader te komen. Het bestemmingsplan "Woongebied" (inclusief eerste herziening) vormt hiervoor het uitgangspunt. Qua inhoud, methodiek en mogelijkheden sluit dit bestemmingsplan dan ook zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan "Woongebied".

Wel vinden enkele wijzigingen plaats. Zo is het plangebied uitgebreid met de volgende gebieden:

- De nieuwbouwwijk Baanhoek-West en het ten zuiden daarvan gelegen bebouwingslint langs de weg Baanhoek. Het betreft hier het gebied dat globaal wordt begrensd door de wegen Baanhoek (zuiden) en Ouverture (noorden), de gemeentegrens (westen) en de spoorlijn Dordrecht - Gorinchem (oosten). Hierbij wordt opgemerkt, dat de delen van deze nieuwbouwwijk die binnen het bestemmingsplan "Baanhoek-West, 1e partiële herziening" vallen, in onderhavig bestemmingsplan niet worden meegenomen. Deze herziening is ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan immers nog niet onherroepelijk. Het gaat hierbij om de gronden ten noorden van de weg Sonate die voorzien zijn van een bestemming 'Wonen' en de driehoek, gelegen tussen de wegen Rondo en Mozartplantsoen. Ook de nog uit te werken

bedrijfsbestemming in het noorden van het plangebied is buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten.

- Het gebied dat globaal omsloten wordt door de weg Baanhoek (zuiden), de spoorlijn Dordrecht - Gorinchem (westen), de weg Craijensteijn (noorden) en de weg Deltalaan (oosten), uitgezonderd de gronden in de noordwesthoek van dit gebied. Voor deze gronden is op 27 oktober 2015 het bestemmingsplan “Benedenveer-Noord” vastgesteld.
- Het nieuwbouwproject Oude Uitbreiding West (deelgebieden A, B en C), dat globaal is gelegen tussen de Havenstraat (zuiden), A.W. de Landgraafstraat (westen), Wilhelminastraat (noorden) en Doctor Langeveldplein (oosten).
- Het plangebied van het bestemmingsplan "Rivierdijk-Oost". Het betreft hier het deel van het oude bebouwingslint langs de Rivierdijk, dat globaal gelegen is tussen de Rembrandtlaan en IJsbaan. Ook vanaf de Zaaistoep maakt het gebied ten zuiden en oosten van de Rivierdijk hiervan onderdeel uit, evenals de woningen die gelegen zijn tussen de Rivierdijk en de Boog.

Door de samenvoeging van deze plannen met het bestemmingsplan "Woongebied" heeft tevens een harmonisatie van de planregels plaatsgevonden.

Naast deze uitbreidingen wordt het bestemmingsplan "Woongebied" (inclusief eerste herziening) nog op de volgende punten gewijzigd:

- Voor het bouwplan Rond de Bonkelaer is een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee nieuwbouw van een appartementencomplex is mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is in zijn geheel in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.
- Het op 12 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Karekietflat" ten behoeve van de herstructurering van de Karekietflat heeft geleid tot een aanpassing van de gebruiks- en bouwregels. Deze aangepaste regels zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.
- Op grond van het op 8 februari 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Ruysdaelstraat" heeft herstructurering aan de Ruysdaelstraat plaatsgevonden. Hierbij zijn 19 woningen gesloopt, teneinde de bouw van 22 woningen mogelijk te maken. In onderhavig bestemmingsplan is deze nieuwe situatie opgenomen.
- Op de percelen Adriaan Volkersingel 8 en Rivierdijk 494 zijn de eerder aanwezige woningen gesloopt, waarna op basis van een omgevingsvergunning een nieuwe woning is teruggebouwd. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe woningen opgenomen.
- Op het perceel Prickwaert 200 was in het verleden de basisschool Anne de Vriesschool aanwezig. Dit schoolgebouw is gesloopt, waarna nieuwbouw van een brede school heeft plaatsgevonden. Hierbij is ten opzichte van het bestemmingsplan 'Woongebied" (inclusief eerste herziening) het bouwvlak en de bouwhoogten wat vergroot. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe situatie meegenomen.
- De parapluherziening 'Industrielawaai Molendijk-industrieweg' is aan dit plan toegevoegd. Dit geldt ook voor de geluidszones van andere gezoneerde industrieterreinen.

Het in dit bestemmingsplan opgenomen juridisch-planologisch kader wordt gevormd door de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Sliedrecht. Dit uiteraard met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Na een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Sliedrecht, worden in dit hoofdstuk de thans bestaande situatie en de in dit plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden beschreven.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Sliedrecht ontstond ooit als nederzetting op moerasachtige gronden op de zuidoever van de Merwede, in de huidige polder Crayenstein op het Eiland van Dordt, tegenover het Sliedrecht van vandaag. De naam 'Sliedrecht' wordt voor het eerst genoemd in een oorkonde van 2 mei 1064. Het gebied overstroomde regelmatig, zodat de landerijen met een vruchtbare laag slib overdekt werden. Het hoge water van de St. Elizabethvloed van november 1421 was echter dermate rampzalig, dat het hele dorp werd weggevaagd. De overlevenden zochten hun heil in Menkenesdrecht, dat op de noordoever van de Merwede was gelegen. Uit dit dorp is het huidige Sliedrecht ontstaan.

De vaak voorkomende overstromingen vormden een groot gevaar en een beletsel voor landbouw en veeteelt. Iedere gebruiker van een stuk land kreeg in de nieuwe nederzetting dan ook de verplichting een stuk dijk (dijkvak) aan te leggen en te onderhouden. Vanwege de regelmatig terugkerende hoge waterstanden en overstromingen en omdat de bodem van de polder slechte landbouwgrond was, hebben landbouw en veeteelt nooit een belangrijke rol gespeeld rond Sliedrecht. Het geld werd vooral verdiend in de visserij, vlasbewerking, touwslagerijen en het snijden en drogen van biezen voor het maken van bijvoorbeeld manden, korven en stoelen.

Omdat enerzijds landbouw en veeteelt weinig opleverden en anderzijds het gevecht tegen het water steeds belangrijker werd, ontstond een nieuw beroep: de dijkwerker (of 'brijhappers'). Met matten, die waren gemaakt van rijshout, versterkten de 'brijhappers' dijken in de omgeving en ver daarbuiten. Vooral in de achttiende eeuw was deze beroepsgroep erg belangrijk. Hierdoor kwam Sliedrecht tot grote bloei, al werd het wel geplaagd door grote overstromingen in 1658, 1663 en 1672. Door het succes van de dijkwerkers kwamen in Sliedrecht steeds meer aannemers die zich bezighielden met publieke werken als grond- en dijkbewerking. Uit deze succesvolle groep aannemers ontstond uiteindelijk de baggerindustrie.

Toen minister Thorbecke in 1862 besloot om de Nederlandse kust voor de grootste schepen toegankelijk te maken, leidde dit tot de bloei van de Sliedrechtse baggerindustrie. De enorme werken aan het Noordzeekanaal, de Nieuwe Waterweg en de havens van Rotterdam en Amsterdam werden met groot succes uitgevoerd. Vanaf 1880 werkten de Sliedrechters in Frankrijk, Spanje en Duitsland en vanaf 1900 over de gehele wereld. Voor Sliedrecht had dit als gevolg dat scheepswerven ontstonden, zowel voor reparatie als nieuwbouw van kleine baggerwerktuigen. Daarnaast breidde de bevolking in Sliedrecht zich snel uit. In 1851 en 1901 werden diverse uitbreidingen van de gemeente gerealiseerd. Tevens zorgden verdere mechanische ontwikkelingen voor uitbreiding van de Sliedrechtse industrie: rondom de baggerindustrie bloeiden de technische installatiebureaus en diverse toeleveringsbedrijven op. De afhankelijkheid van één industriële sector had wel tot gevolg dat de economische depressie van de dertiger jaren van de vorige eeuw Sliedrecht hard trof. Meer dan de helft van de beroepsbevolking was op werkelozensteun aangewezen.

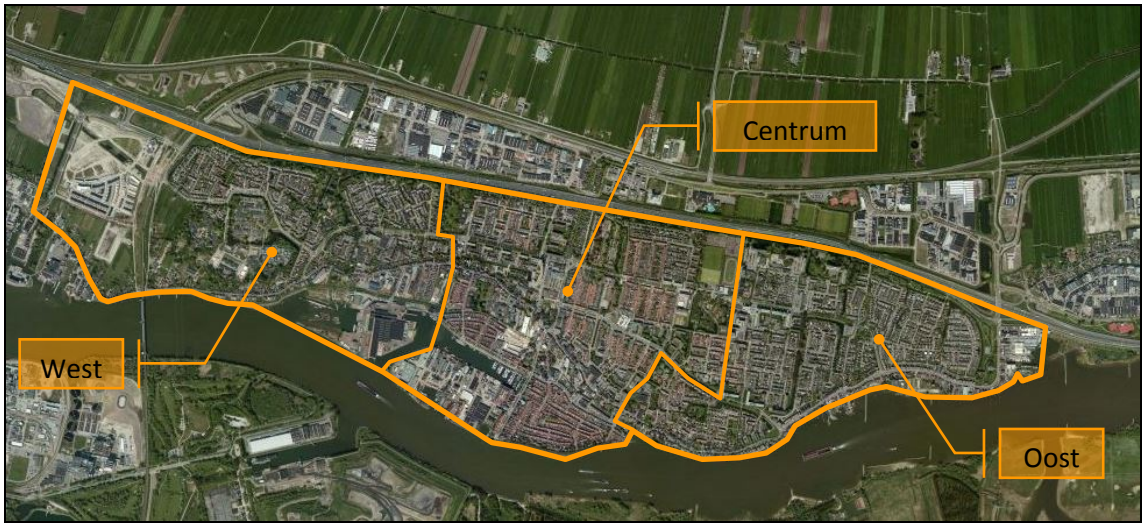
In de Tweede Wereldoorlog werd Sliedrecht door zowel Engelse als Duitse bombardementen getroffen. Vooral in de periode 1944-1945 speelde Sliedrecht een belangrijke rol voor het

verzet. Vanuit deze gemeente pendelden de zogenaamde line-crossers via de voor de Duitsers moeilijk te controleren Biesbosch naar het inmiddels bevrijde Noord-Brabant. Na de oorlog bloeide de baggerindustrie weer op. Om de eenzijdige economische ontwikkeling te doorbreken is geprobeerd om andere industrieën aan te trekken, wat succesvol is gebleken. Ondanks het feit dat tegenwoordig enkele baggermaatschappijen niet meer in Sliedrecht gevestigd zijn en binnen de gemeentegrenzen tal van andersoortige bedrijven zijn neergestreken, blijft Sliedrecht voor Nederland en de rest van de wereld nog altijd 'het baggerdorp'.

2.2 *Huidige situatie*

De kern Sliedrecht wordt doorsneden door de rijksweg A15, waarbij het woongebied ten zuiden van deze weg is gelegen. Het ligt als het ware ingeklemd tussen de Rijksweg A15 en de rivier de Beneden Merwede. Van oorsprong kent Sliedrecht vanwege deze ligging dan ook een lineaire opbouw in oost-westelijke richting. Na de Tweede Wereldoorlog is de kern dusdanig uitgebreid, dat deze lineaire structuur niet meer dominant aanwezig is. Hierdoor is de strikte scheiding tussen het buurtschap Baanhoek en Sliedrecht komen te vervangen, waardoor het buurtschap tegenwoordig onderdeel van het woongebied uitmaakt.

In het kader van gebiedsgericht werken is Sliedrecht opgedeeld in drie wijken, te weten West, Centrum en Oost. Elke wijk kan weer onderverdeeld worden in verschillende buurten. In het vervolg van deze paragraaf worden de wijken en buurten nader toegelicht. Hierbij wordt het oude bebouwingslint, dat zich uitstrekt over de verschillende wijken, apart besproken.



Afbeelding 3: Globaal overzicht van de drie wijken in Sliedrecht.

Sliedrecht-West

De wijk Sliedrecht-West wordt begrensd door de rijksweg A15, de Geulstraat en de zuidelijke en westelijke gemeentegrens. Naast onderstaande woonbuurten, maken ook enkele bedrijventerreinen en het voormalige buurtschap Baanhoek deel uit van deze wijk. Onderstaande afbeelding geeft globaal de begrenzing van de verschillende buurten weer. Het in de afbeelding opgenomen nummer correspondeert met het nummer voor elke buurt in onderstaande beschrijving.

Afbeelding 4: Globaal overzicht van de buurten in Sliedrecht-West.

1. Baanhoek-West

Tussen het dijklint langs de Baanhoek en de Rijksweg A15 is de meest westelijk gelegen buurt van Sliedrecht in ontwikkeling, te weten Baanhoek-West. Deze nieuwe buurt krijgt een dorps karakter met voornamelijk laagbouw, groenvoorzieningen, pleintjes en singels, kleinschalige woonstraten en een eigentijdse architectuur. Baanhoek-West bevat uiteindelijk een grote diversiteit aan woningen, zoals hoek- en tussenwoningen, appartementen, penthouses, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Van de geplande 950 woningen zijn inmiddels zo'n 250 woningen opgeleverd. Daarnaast zijn een kerk, een gezondheidscentrum, een treinhalte, een HOV-D busroute (Hoogwaardig Openbaar Vervoer Drechtsteden) en een school voor speciaal basisonderwijs gerealiseerd en in gebruik genomen. Dit deel van het woongebied wordt door de aanwezigheid va de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen afgescheiden van de rest.

2. Benedenveer

De buurt Benedenveer neemt een bijzondere plek in binnen het woongebied van Sliedrecht. Het gebied dat gelegen is tussen Baanhoek, Parallelweg en Tolsteeg staat namelijk voor het merendeel ten dienste als woon-/werklocatie Merwebolder. Dit zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking maakt onderdeel uit van zorg- en dienstverlenings-organisatie ASVZ.

De locatie Merwebolder stamt van oorsprong uit de jaren '70 van de vorige eeuw en is zeer ruim van opzet. Een aantal paviljoens, het hoofdgebouw en de gebouwen van de facilitaire dienst stammen nog uit deze tijd. In de jaren '80 en '90 zijn kleinschalige woonvoorzieningen op het terrein gerealiseerd. Uitgangspunt bij de meest recente nieuwbouw op het terrein is een relatief kleinschalige bebouwing met de uitstraling van 'gewone' burgerwoningen. De opbouw is tot drie lagen hoog, veelal met een kap en de detaillering is zorgvuldig. Naast dat op het terrein dus verschillende typen wooneenheden aanwezig zijn, zijn ook diverse voorzieningen aanwezig. Hierbij kan gedacht worden aan een kinderboerderij, zwembad, sportzaal en manege.

Het ASVZ-terrein ligt vrij geïsoleerd. Naast de hoofdingang en dienstingangen zijn geen andere (in)formele ingangen die het gebied bereikbaar maken. Hierdoor zijn uitloopmogelijkheden op het terrein beperkt en vormt het geen verbinding voor langzaam verkeer in de omgeving. Door de beperkte en langzame verkeersbewegingen kunnen de op het terrein werkende en/of wonende cliënten van ASVZ zich vrij en zelfstandig bewegen.

Naast het ASVZ-terrein is een deel van de buurt Benedenveer onbebouwd. Het betreffen hier de gronden in de noordwesthoek, welke ten dienste staan van de agrarische functie (weidegrond). Aan de Parallelweg en de Baanhoek is sprake van een bebouwingslint, bestaande uit diverse type woningen en enkele kleinschalige bedrijfslocaties.

3. De Weren

Tussen de rijksweg A15, de Tolsteeg, de Craijensteijn en de Parallelweg bevindt zich de buurt 'De Weren'. Deze buurt wordt voor een groot deel omringd door parkachtig groen en bevat vrijwel uitsluitend woonbebouwing. Wel is hierbij sprake van verschillende typen woningen en/of ruimtelijke opbouw. Zo zijn aan de westzijde overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen aanwezig. In het middengebied is sprake van een hofstructuur, bestaande uit woningen met afwisselend één tot drie bouwlagen. Aan de oostzijde bestaat de buurt voornamelijk uit aaneengesloten woningen uit de jaren 70 van de vorige eeuw.

4. Prickwaert en Werensteijn

De buurt 'Prickwaert en Werensteijn' grenst direct aan de buurt 'De Weren' en wordt globaal omsloten door de Tolsteeg, rijksweg A15, Doctor Willem Dreespark en de Deltalaan. Ook deze buurt wordt omgeven door een groenstructuur. De woonbebouwing bestaat hier uit blokken van drie tot zes rijwoningen (twee bouwlagen met kap), die onder een hoek van ongeveer 35 graden ten opzichte van de rijksweg gesitueerd zijn. Aan de oostzijde zijn langs het Doctor Willem Dreespark enkele villa’s aanwezig. Deze bestaan uit één à twee bouwlagen en zijn plat afgedekt. In het park bevinden zich nog enkele voorzieningen, zoals een buitenschoolse opvang, een centrum voor fysiotherapie en de basisschool 'Bleyburgh'. Ook in de zuidwesthoek is op de grens met 'De Weren' een onderwijsvoorziening aanwezig.

5. De Hofjes

Tussen de Deltalaan en de Molendijk ligt de buurt 'De Hofjes'. Hier zijn overwegend rijwoningen in blokken van zes tot acht woningen aanwezig. De woningen bestaan hierbij uit twee bouwlagen met kap. Aan de Elzenhof is sprake van een appartementencomplex. Dit L-vormige gebouw bestaat uit vijf bouwlagen en is gelegen direct naast het buurtwinkelcentrum. Hier bevinden zich een supermarkt, een aantal horecavoorzieningen en een verkooppunt voor motorbrandstoffen met een werkplaats.

Sliedrecht-Centrum

Deze wijk heeft betrekking op het gebied van Sliedrecht, dat wordt begrensd door de rijksweg A15, de Geulstraat, de Lijsterweg / P.C. Hooftlaan en de zuidelijke gemeentegrens. Hieronder worden de verschillende buurten binnen deze wijk nader toegelicht, met uitzondering van Kerkebuurt-Oost en -West. Deze buurten maken namelijk geen onderdeel uit van het plangebied. Ook voor deze wijk geldt, dat aan de zijde van de Beneden Merwede een industrieterrein aanwezig is. Tevens bevindt zich hier de jachthaven.

Afbeelding 5: Globaal overzicht van de buurten in Sliedrecht-Centrum.

6. Rivierbuurt Noord en Zuid

Tussen de rijksweg A15 en Grevelingenlaan/Scheldelaan is de Rivierbuurt gesitueerd, waarbij de westelijke en oostelijke begrenzing wordt gevormd door het Doctor Willem Dreespark respectievelijk de Stationsweg. Deze buurt wordt door de Deltalaan opgesplitst in een noordelijk en een zuidelijk deel.

Het noordelijk deel van de Rivierenbuurt wordt gekenmerkt door een consequent doorgevoerde strokenverkaveling, met blokken van acht tot dertien aaneen gebouwde woningen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met kap. Op enkele plaatsen is echter sprake van een afwijkende woningtypologie. Zo bevinden zich aan de noordzijde van de Waalstraat vrijstaande woningen, overwegend bestaande uit één bouwlaag met kap. Aan de Rijnstraat zijn twee uit vijf bouwlagen bestaande L-vormige appartementencomplexen aanwezig. Op de kruising van de Waalstraat en de Rijnstraat bevinden zich een politiebureau en een supermarkt.

In het zuidelijk deel van de Rivierenbuurt staan aan de Deltastraat vier portiekflats van vier bouwlagen. Hierachter bevindt zich nog één rij van aaneengesloten woningen. Deze staan zowel haaks op als parallel aan de portiekflats. Aan de oostzijde van de buurt is tussen de Stationsweg en de Zuiderzeestraat het Bonkelaarplein gelegen. Hier heeft de woonfunctie een ondergeschikte betekenis; alleen op de tweede en derde verdieping van de bebouwing aan de noord- en oostzijde van dit parkeerplein zijn appartementen aanwezig. Op de begane grond zijn voornamelijk commerciële voorzieningen en dienstverlening gehuisvest. Aan de zijde van de Deltastraat is een autodealer gevestigd. Aan de zuidzijde van het plein is het sociaal-cultureel centrum "De Bonkelaar" gesitueerd. Dit éénlaagse pand staat grotendeels leeg.

Ten zuiden van dit centrum zijn de gronden grotendeels parkachtig van opzet, waarbij aan de zijde van de Zuiderzeestraat het zes bouwlagen tellende zorgcentrum Overslydrecht is gesitueerd. De bijbehorende recreatiezaal is in een éénlaagse uitbouw aan de

parkzijde gelegen. Geheel in het zuiden is een rijksmonument – kerk met kerktoren - aanwezig. Aan de zijde van de Stationsweg staan verschillende vrijstaande gebouwen, waarin voornamelijk maatschappelijke functies en voorzieningen zijn gevestigd, zoals de stichting open jeugdwerk en een radiostation.

7. Buitenuitbreiding West en Oost

De buitenuitbreidingen zijn een van de oudste buurten van Sliedrecht en zijn gelegen tegen het centrum. De aanwezige woningen dateren van oorsprong van voor de Tweede Wereldoorlog. Hierbij is sprake van een eenduidige bouwstijl in een hoge bebouwingsdichtheid en een gesloten blokstructuur. De woningen bestaan veelal uit één bouwlaag met langskappen en zware dakstijlen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is sprake van een Buitenuitbreiding West en Oost. Het westelijk deel wordt omsloten door de Kerkbuurt, Doctor Langeveldplein, Havenstraat en Rijshoutstraat. Aan de noordzijde van deze buurt zijn het verpleeghuis Waerthove, het Albert Schweitzer Ziekenhuis, locatie Sliedrecht, het medisch centrum Havenkwartier en een locatie van Yulius gelegen. Ten zuiden van deze buurt is de haven gesitueerd. Deze is deels ingericht voor de binnenvaart en deels als jachthaven. Aan het Doctor Langeveldplein zijn onder meer het gemeentehuis en diverse andere functies aanwezig. Een deel van Buitenuitbreiding West is de afgelopen jaren gesloopt en opnieuw opgebouwd. Hierbij zijn de kleine vooroorlogse woningen komen te verdwijnen ten faveure van grotere grondgebonden eengezinswoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Daarnaast is aan de Wilhelminastraat voorzien in gestapelde bouw. Deze herstructurering is in drie fasen uitgevoerd, waarbij momenteel de laatste fase in ontwikkeling is.

Buitenuitbreiding Oost wordt omsloten door de Gantelweg, Adriaan Volkersingel en Merwestraat. Hier is de oorspronkelijke vooroorlogse bebouwing nog duidelijk aanwezig: kleine huizen, veelal in één bouwlaag met kap. De Adriaan Volkersingel wordt begeleid door een groenstrook, van waaruit zicht op de rivier de Beneden Merwede en de Biesbosch is. Tussen deze singel en de Hugo de Grootstraat bevindt zich een rij vrijstaande woningen. Deze villa's hebben diversiteit aan bouwstijlen en bouwvolume. Tevens bevinden zich in Buitenuitbreiding Oost enkele horecagelegenheden.

8. Burgemeester Winklerplein Noord en Zuid

Het Burgemeester Winklerplein vormt het centrum van de gelijknamige buurt, die globaal omsloten wordt door de Jan Steenstraat, Thorbeckelaan, Lijsterweg, Rembrandtlaan, P.C. Hooftlaan, Frans Halsstraat en Rubensstraat. Dit deel van het woongebied van Sliedrecht stamt uit de jaren '60 van de vorige eeuw en is het meest centraal gelegen. De buurt wordt door de Rembrandtlaan opgespitst in een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze laan vormt ook de ruggengraat van deze buurt; haaks op deze laan zijn de voor de wijk kenmerkende seriematige rijwoningen gesitueerd. Deze bestaan uit twee bouwlagen met kap en staan overwegend in rijen van zes tot acht woningen. Op diverse plekken verspringen de rooilijnen van de rijen.

Op sommige plaatsen in de buurt is sprake van een afwijkende bebouwingsvorm. Zo is aan de Hobbemastraat een vier lagen tellend appartementencomplex gesitueerd. Aan de Ruysdaelstraat heeft herstructurering plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in moderne eengezinswoningen en een kleinschalig appartementencomplex; in beide gevallen bestaande uit twee bouwlagen met langskap en op enkele plaatsen geaccentueerd met een afwijkende bouwhoogte. Ook in het gebied rondom de Professor Kamerlingh Onnesstraat staan

wooneenheden met een afwijkende bebouwingsvorm. Het gaat hierbij om portiekwoningen, bestaande uit drie bouwlagen en plat afgedekt.

Rondom het Burgemeester Winklerplein is sprake van een winkelgebied. Hier is in totaal sprake van zo'n 4.700 m^2 aan verkoopvloeroppervlakte, met daarnaast winkelondersteunende functies. Hierbij kan gedacht worden aan horeca en dienstverlening. Het accent van de voorzieningen ligt op de dagelijkse boodschappen met aanvullende winkelfuncties op het gebied van mode, medicatie, wit- en bruingoed, hobby, boeken- en tijdschriften. De uitstraling en herkenbaarheid van de winkelvoorzieningen (in blokken rond het plein gesitueerd) wordt in hoge mate verstoord door de plaatsing van een groot aantal kiosken tussen de winkels en het parkeerterrein. Naast het plein is een busstation gesitueerd.

In de noordoosthoek van deze buurt is het Burgemeester Feitsmapark gesitueerd. Hier bevinden zich ook een kinderboerderij en een natuurspeeltuin. Aan de zijde van de Professor Kamerlingh Onnesstraat is het Griendencollege te vinden. Deze school voor het voortgezet onderwijs vormt in architectonisch opzicht één geheel met het vier bouwlagen tellende appartementencomplex aan de Thorbeckestraat. In de buurt is ook een basisschool gelegen.

9. Staatsliedenbuurt

Aan de noordzijde van de Thorbeckelaan ligt tussen de begraafplaats en het sportpark de Staatsliedenbuurt. Ook hier zijn langgerekte bouwblokken met aaneengesloten woningen aanwezig. Daarnaast staan langs de rijksweg A15 aan de noordkant ook vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Karakteristiek voor deze buurt zijn de houten woningen aan het Februariplantsoen. Deze woningen zijn geschonken door Oostenrijk na de Watersnood van 1953. Aan de zijde van het sportpark bevinden zich enkele medische voorzieningen, zoals een huisartsenpost, fysiotherapeut en tandartsenpraktijk.

Sliedrecht-Oost

De derde wijk van Sliedrecht is Sliedrecht-Oost. Deze wijk wordt begrensd door de rijksweg A15, de Rivierdijk, P.C. Hooftlaan, Rembrandtlaan en Lijsterweg. Net als in de wijken West en Centrum geldt, dat enkele bedrijventerreinen in de wijk zijn gesitueerd. Deze bevinden zich aan de buitendijkse zijde van de Rivierdijk. Opgemerkt wordt dat een deel van deze wijk geen onderdeel van dit bestemmingsplan uitmaakt. Het gaat hierbij om het Watertorenterrein en de directe omgeving daarvan. In Sliedrecht-Oost zijn de volgende buurten aanwezig.

Afbeelding 6: Globaal overzicht van de buurten in Sliedrecht-Oost.

10. Het Middenveer

Het Middenveer betreft het woongebied tussen de Rivierdijk, P.C. Hooftlaan en Rembrandtlaan. Aan de P.C. Hooftlaan bevindt zich sporthal De Stoep en een kantoorgebouw. De buurt kent een grote diversiteit aan woningtypen en -stijlen. In het westelijk deel gaat het overwegend om aaneengesloten bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Er zijn echter ook woningen aanwezig die slechts uit één bouwlaag met kap bestaan. Op een enkele hoek is een kleinschalig appartementencomplex aanwezig. In het middengebied van deze buurt is rondom de Veerstoep sprake van twee-onder-één-kapwoningen, die per blok over de garage zijn geschakeld. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Rondom het Middenveer zijn ook twee-onder-één-kapwoningen aanwezig, die aan de voorzijde de indruk wekken uit twee bouwlagen met kap te bestaan. Daarnaast bevinden zich hier ook rijwoningen en een enkele vrijstaande woning. In het oostelijk deel is sprake van aaneengesloten rijwoningen, waarbij aan de oostrand appartementencomplexen aanwezig zijn. Deze bestaan uit vier bouwlagen met kap.

11. Vogelbuurt Noord en Zuid

Tussen de rijksweg A15 en de Rembrandtlaan / Rivierdijk is de Vogelbuurt gelegen. De westelijke en oostelijke grens wordt hierbij gevormd door de Lijsterweg respectievelijk (het verlengde van) de Jac. P. Thijssensingel. De buurt wordt door de Thorbeckelaan opgesplitst in een noordelijk en zuidelijk deel.

Aan de noordzijde van de Vogelbuurt-Noord wordt het beeld grotendeels bepaald door zes flats, elk bestaande uit tien bouwlagen. Deze steken in schril contrast af met de bungalows die tussen deze flats en de Thorbeckelaan zijn gesitueerd. In het oostelijke deel van de Vogelbuurt-Noord zijn voornamelijk aaneengesloten woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap aanwezig. Deze worden sporadisch afgewisseld met een blok twee-onder-één-kap-woningen (een bouwlaag met kap). In het midden van de Vogelbuurt-Noord is een buurtwinkelcentrum gesitueerd, alwaar onder andere een supermarkt is gevestigd. Daarnaast liggen verspreid over dit deel van de Vogelbuurt ook twee basisscholen, een sporthal, een fitnesscentrum en serviceflat De Drechtstreek.

Een kenmerk van de opbouw van de Vogelbuurt-Zuid is de orthogonale structuur, met evenwijdige en haaks op elkaar staande straten en bouwstroken. Deze blokvormige verkaveling worden voornamelijk gevormd door aaneengesloten eengezinswoningen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met kap en dateren overwegend uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Aan de noord- en zuidrand is hoogbouw te vinden met onder meer haakse appartementengebouwen in zes lagen. Prominent aanwezig is vooral de nieuwbouw van stichting Waardeburgh tegenover het Burgemeester Feitsmapark: zorgcentrum Parkzicht. Op de begane grond van dit zorgcentrum zijn diverse faciliteiten aanwezig voor zowel de bewoners als senioren uit de naastgelegen wooncomplexen. Het gaat hierbij om een kapper, schoonheidssalon, massagepraktijk, pedicure en een koffiecorner.

12. De Grienden

De Grienden is de meest oostelijke binnendijks gelegen buurt van Sliedrecht en wordt globaal begrensd door de Rivierdijk, rijksweg A15, De Horst en IJsbaan. De buurt bestaat voornamelijk uit bungalows en eengezinswoningen in de particuliere sector. Het type woning is hierbij divers: van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen tot zogenaamde stoepwoningen. Ook komt in de buurt een enkel appartementencomplex voor. Aan de oostelijke zijde van deze buurt wordt het woongebied fraai afgerond met een boogvorm, begeleid door een brede

groenstrook. De wijk kenmerkt zich door ruime aanwezigheid van groenvoorzieningen, speelplaatsen en woonerven.

13. De Rietlanden

Aan de oostzijde van het plangebied is het wooneiland De Rietlanden gelegen. Deze buurt is buitendijks gelegen en ligt verscholen achter het bebouwingslint langs de Rivierdijk. De woonbebouwing bestaat hier alleen uit vrijstaande woningen. Het merendeel hiervan maakt onderdeel uit van een serie van tien woningen, bestaande uit twee bouwlagen en plat afgedekt. Daarnaast zijn nog twee vrijstaande woningen aanwezig, die uit een eerdere periode stammen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Tevens staan op dit wooneiland twee kantoorgebouwen.

Historische bebouwingslinten

Een speciale plaats binnen het woongebied is gereserveerd voor de historische bebouwingslinten. Deze zijn te vinden langs Baanhoek, Molendijk, Rivierdijk en Stationsweg. Langs de eerste drie genoemde wegen is in de loop der jaren een functionele mix ontstaan waarbij woningen en (watergebonden) bedrijvigheid elkaar afwisselen. De kavels op de dijken zijn bebouwd met diverse objecten, variërend van woonhuis tot opslag en bedrijfsruimte. Aan de zuidzijde van de dijken bevinden zich nog enkele grote bedrijven. Het kenmerk van de bebouwing in de dijklinten is de diversiteit, zowel in grootte, oriëntatie en positie als in gebruik, architectuur en bouwkundige kwaliteit. Voor zowel het lint langs Baanhoek als het lint langs de Rivierdijk geldt, dat bebouwing wordt afgewisseld met doorzichten naar de Beneden Merwede en/of naar het woongebied.

Het bebouwingslint langs de Stationsweg is in de loop der tijd versnipperd geraakt; alleen tussen de Thorbeckelaan en het Stationsplein is nog sprake van een doorlopend lint, dat alleen doorsneden wordt door de rijksweg A15. Anders dan in de bebouwingslinten langs de dijken, is in het lint langs de Stationsweg alleen sprake van de woonfunctie. De aanwezige panden hebben ook allen een vergelijkbaar profiel: één bouwlaag met kap. De kaprichting is hierbij overwegend haaks op de Stationsweg, al is op sommige percelen sprake van een evenwijdige kaprichting. Met name vanaf de Thorbeckelaan wordt het beeld van de Stationsweg bepaald door de aanwezige rij bomen.

2.3 Verkeer en vervoer

Autoverkeer

Ontsluiting van het woongebied voor het autoverkeer vindt zowel aan de west- als oostzijde van Sliedrecht plaats. Hier zijn op- en afritten op de rijksweg A15 voorzien. Via deze snelweg zijn steden als Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem in korte tijd te bereiken. Binnen de bebouwde kom vormen de volgende wegen de belangrijkste ontsluitingsroute: Ouverture, Craijensteijn, Deltalaan, Thorbeckelaan, Rivierdijk. Ook de Rembrandtlaan heeft een belangrijke verkeersontsluitende functie. Vanuit het centrum van Sliedrecht wordt het autoverkeer echter via de Stationsweg en Parallelweg of Sportlaan naar een van beide aansluitingen op de rijksweg A15 geleid. Ook deze wegen zijn dus voor de verkeersontsluiting van belang.

Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer is Sliedrecht prima te bereiken. De kern heeft de beschikking over twee treinstations, te weten 'Sliedrecht' en 'Sliedrecht Baanhoek'. Deze stations zijn aan de rand van de bebouwde kom gelegen, waarbij alleen laatstgenoemd station onderdeel van het

plangebied uitmaakt. Beide stations maken deel uit van de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen en worden ook aangedaan door meerdere buslijnen. Via deze buslijnen zijn de stations vanuit heel Sliedrecht goed te bereiken. De busroutes zijn verder zodanig gesitueerd, dat de belangrijkste voorzieningen en doorgaande routes worden aangedaan. Een van de centrale punten in de busroutes is het busstation aan het Burgemeester Winklerplein. Aan de Oosterburgstraat en Scheepvaartweg is tevens een halte van de waterbus aanwezig. Via deze bus zijn de Biesbosch, Papendrecht en Dordrecht over het water te bereiken. In Dordrecht kan overgestapt worden op andere waterbussen naar bijvoorbeeld Zwijndrecht en Rotterdam.

2.4 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals aangegeven is de juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard en zal slechts in zeer beperkte mate uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt. Nieuwe zich aandienende fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, die nu nog niet bekend zijn, zullen op dat moment via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld.

Voor Baanhoek-West geldt, dat een deel van de hier voorziene woningen nog vergund en gebouwd moeten worden. Deze zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen - 2'. Ondanks dat deze woningen nog niet vergund en/of gebouwd zijn, worden deze niet als een nieuwe ontwikkeling aangemerkt. Deze woningen zijn namelijk juridisch-planologisch al mogelijk gemaakt in eerder vastgestelde bestemmingsplannen, zoals 'Baanhoek-West' en 'Baanhoek-West 1^{e} partiële herziening'.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Sliedrecht en in het bijzonder die voor het plangebied.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met de vaststelling van de SVIR heeft het Rijk zijn ruimtelijk beleid geactualiseerd. Dit geldt ook voor het Barro, waarvan de aanpassing op 1 oktober 2012 in werking is getreden.

In het Barro is een aantal punten opgenomen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Zo geldt op grond van artikel 2.1.2 Barro langs rijksvaarwegen een vrijwaringszone. De breedte hiervan is afhankelijk van de CEMT-klasse van de vaarweg. De rivier Beneden Merwede is direct ten zuiden / aan de zuidzijde van het plangebied gelegen. Omdat deze vaarweg veel gebruikt wordt door de beroepsvaart, is deze rivier aangemerkt als CEMT-klasse VIc. Dit betekent, dat de breedte van de vrijwaringszone op grond van artikel 2.1.2 Barro 25 meter bedraagt vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg, zoals opgenomen in de legger. Deze vrijwaringszone is op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Dit bestemmingsplan heeft verder geen invloed op één van de andere onderwerpen van nationaal belang. Aldus is het plan in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Nota Wonen (2000) en Woonvisie (2011)
Eén van de centrale boodschappen uit de Nota Wonen in de 21e eeuw is dat kwaliteit steeds belangrijker wordt. De woonconsument vraagt steeds meer kwaliteit en is ook bereid daarvoor te betalen. Daarom is er behoefte aan een kwaliteitssprong. Meer kwaliteit betekent doorgaans meer koopwoningen, meer grote woningen, meer woningen in een hoger prijssegment en vooral meer woningen in aantrekkelijke woonmilieus. Daarnaast wordt gewezen op het belang van differentiatie in de woningvoorraad en de daarmee samenhangende keuzemogelijkheden en leefkwaliteit binnen een wijk.

Naar aanleiding van een motie van het Eerste Kamerlid De Boer c.s. heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 1 juli 2011 een integrale visie op de woningmarkt aan de Tweede Kamer gestuurd. Hierin wordt gesteld dat de huidige markt slecht functioneert, met als gevolg een inefficiënte inzet van publieke middelen, onvoldoende mobiliteit en keuzemogelijkheden voor burgers en onvoldoende investeringsperspectief voor marktpartijen. De markt loopt vast in een steeds gedetailleerder ingrijpen van regelgeving en beleid. Heroriëntatie op de woningmarkt is nodig, waardoor meer evenwicht op de woningmarkt ontstaat, met meer keuzemogelijkheden door een betere marktwerking en meer eigen verantwoordelijkheid en zeggenschap bij bewoners.

Het kabinet wil met deze Woonvisie dus het vertrouwen op de woningmarkt versterken. Hiervoor zijn drie doelen opgesteld:

- Het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de huur- en koopmarkt.
- Het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

Het eigenwoningbezit staat hierbij centraal. Het kabinet is van mening dat een eigen woning bijdraagt aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van burgers. Daarnaast beïnvloedt het eigenwoningbezit in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken. Met betrekking tot de huursector wil het kabinet naar een markt waar huurprijs en gewildheid beter op elkaar zijn afgestemd. Dit is in de huidige markt grotendeels niet het geval; de markt is gereguleerd, waardoor ontwikkeling van nieuw aanbod niet aantrekkelijk is.

Nota Belvedère (1999)
In 1999 is de Nota Belvedère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Het gebied rondom Sliedrecht is op deze kaart overwegend aangemerkt als een gebied met 'sectorale cultuurhistorische waarden en/of sectoraal hoge waarden'. Alleen ten noorden van het woongebied is een gebied aangeduid als 'hoge gecombineerde cultuurhistorische waarde'. Sliedrecht zelf is daarbij niet aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch oogpunt belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die

officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit een voor het plangebied uitgevoerd cultuurhistorisch onderzoek blijkt, dat hierbinnen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn (zie § 4.8).

Het Belvedère- beleid is onderdeel geworden van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040* worden de ideeën uit de Nota Belvedère teruggevonden.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Een van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan. De deels in het plangebied gelegen spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen maakt hier onderdeel van uit.

In het plangebied zijn daarnaast twee gebieden aanwezig, die in de Verordening zijn aangemerkt als 'bedrijventerrein'. Het gaat hierbij om twee bedrijventerreinen die aan de Rivierdijk zijn gelegen en in dit bestemmingsplan voorzien zijn van de bestemming 'Bedrijf'. Op grond van artikel 2.1.3. van de Verordening geldt, dat hier alleen bedrijven zijn toegestaan tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die passend zijn bij de omgeving van het bedrijventerrein. Hierbij moet rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma Ruimte.

In het Programma Mobiliteit worden de in de Visie opgenomen strategische doelstellingen voor mobiliteit geoperationaliseerd. Het gaat hierbij om:

- het op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken;
- het verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en wordt bijgedragen aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit;
- het beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Elk van deze strategische doelstellingen is weer opgedeeld in diverse subdoelen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sliedrecht (2006 en 2013)
De gemeenteraad heeft in februari 2006 de Structuurvisie "De wèreld tusse Wengerde en ’t waoter" vastgesteld. Op het gebied van wonen zijn hierin twee hoofdkeuzes gemaakt. Allereerst wordt gekozen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het bieden van een daarbij passend woningaanbod met het behoud van de dorpse identiteit. Daarnaast zijn de toekomstige behoeften op het gebied van wonen nader uitgewerkt in een lokale woonvisie. In het ‘Uitvoeringsprogramma 2006 t/m 2010’ is deze opdracht bestuurlijk vastgelegd. Ondanks dat de hoofdlijnen van de in 2006 opgestelde Structuurvisie nog steeds worden onderschreven, is op 4 juni 2013 de Structuurvisie Sliedrecht 2020 vastgesteld. Het betreft hier een op basis van bestaande beleidsdocumenten en nieuwe inzichten geactualiseerde versie van de huidige structuurvisie "De wèreld tusse Wengerde en 't waoter".

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de visie 2020 gesteld, dat Sliedrecht in principe ruimte wil bieden aan alle inwoners met soms zeer uiteenlopende woonwensen. Naast het bieden van huisvesting voor kwetsbare groepen en het investeren in de kwaliteit van de woonomgeving, wordt het nastreven van een evenwichtige bevolkingsopbouw en het faciliteren van ruimte voor bevolkingstoename gezien als basisverantwoordelijkheid. Fysieke ruimte voor woningbouw binnen de gemeentegrenzen is echter maar beperkt voorhanden. Het huidig woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 1.500 woningen in de periode 2010-2025. De hiervoor benodigde ruimte is in voldoende mate beschikbaar, waardoor de opvang van de autonome toename van het aantal inwoners en huishoudens dat wordt

voorzien tot minimaal 2020 mogelijk is. Tevens biedt dit, conform de lopende afspraken, ruimte voor de vestiging van huishoudens van buiten Sliedrecht.

Het merendeel van de benodigde nieuwe woningen dient gerealiseerd te worden in 'Baanhoek-West'. Daarnaast zijn er in Sliedrecht enkele delen waar herstructurering plaats kan vinden. Qua woningbouwprogramma ligt de nadruk op woningen in de koopsector en dan met name grondgebonden woningen. Dit biedt namelijk kansen voor huishoudens van buiten of voor doorstromers uit Sliedrecht. Daarnaast is onder de senioren een behoefte aan nultredenwoningen aanwezig. Hierbij dient een mix van koop- en huurappartementen gerealiseerd te worden. Om de leefbaarheid, levendigheid en (economische) vitaliteit van Sliedrecht te behouden en waar mogelijk te versterken, is het van belang om de Sliedrechtse jeugd en de startende gezinnen te behouden. Het is dan ook noodzakelijk, dat voldoende betaalbare starterswoningen in de koop- en huursector gerealiseerd worden. Gezien de huidige economische situatie, dient echter behoedzaam omgegaan te worden met het woningbouwprogramma; overprogrammering moet voorkomen worden.

Op het gebied van 'economie en werken' is in de structuurvisie 2020 een stevige economische ambitie geformuleerd. Op internationaal gebied moet Sliedrecht uitgroeien tot een toplocatie voor het cluster 'maritieme industrie' en op nationaal niveau tot 'de poort van de Randstad / poort van de Mainport aan de A15'. Op regionaal niveau ziet Sliedrecht zichzelf als het regionale centrum voor perifere detailhandelsvestiging en een centrum voor zorginstellingen, terwijl het op lokaal niveau een aantrekkelijke woon-werkgemeente met een passend voorzieningenniveau blijft.

Hiertoe is het van belang dat de huidige werkgelegenheid minimaal behouden blijft en daar waar mogelijk wordt bevorderd, waarbij de sectoren 'recreatie' en 'zorg' groeipotentieel hebben. Binnen de beschikbare ruimte en kaders worden dan ook nieuwe bedrijvenlocaties toegevoegd. Hiervoor is slechts beperkt ruimte beschikbaar: De Driehoek, Stationspark III en Bedrijfslus Baanhoek-West. Laatstgenoemde locatie is gelegen binnen het bestemmingsplangebied en betreft de gronden tussen de gelijknamige nieuwbouwwijk en de Rijksweg A15. Bij de uitgifte van deze gronden dient terughoudend omgegaan te worden met de toevoeging van nieuwe kantorenlocaties.

Woonvisie Sliedrecht (2008) en factsheet 'Informatie Woonvisie Sliedrecht' (2010)
De ambities en hoofdlijnen voor het gemeentelijk woonbeleid zijn opgenomen in de Woonvisie Sliedrecht. Uit deze visie blijkt, dat de woningvoorraad in Sliedrecht evenwichtig is verdeeld in koop- en huurwoningen en dat de meeste woningen grondgebonden zijn. De woningvoorraad biedt voor iedereen ruimte om te wonen, ook voor bijzondere groepen. In zijn algemeenheid heerst dan ook tevredenheid over de woning(omgeving).

In de komende jaren zal de bevolkingssamenstelling veranderen, waarbij naar verwachting tot 2030 nog sprake is van een bevolkingstoename. Tot 2025 gaat het om een toename van totaal 800 personen, waarbij het aantal huishoudens groeit met 1.050. Hierbij is vooral sprake van een toename van huishoudens in de leeftijdscategorieën '65-74 jaar' en '75 jaar en ouder'. De toekomstige ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en zijn weinig geneigd om te verhuizen. Om deze huishoudens te verleiden tot verhuizen, dient het aanbod van projecten voor ouderen dan ook afgestemd te worden op hun behoefte, zowel qua aantal als qua differentiatie.

In de Woonvisie wordt gesteld, dat het voorziene woningbouwprogramma (1.500 woningen in periode 2010-2025) in kwantitatieve zin ruimschoots de autonome groei van de Sliedrechtse bevolking kan opvangen. Dit is met name het gevolg van het woningbouwproject Baanhoek-West. Een eventuele vertraging in oplevering heeft dan ook geen gevolgen voor de Sliedrechtse woningmarkt. Het programma sluit redelijk aan bij de woonwensen: er is vooral behoefte aan appartementen met lift, zowel in de koop- als huursector, en vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector. Voor Sliedrechtse begrippen worden in de periode 2007-2015 veel eengezinswoningen gebouwd, met name in Baanhoek-West. Op basis van provinciale afspraken is ongeveer 30% van de nieuwbouwwoningen in Sliedrecht bestemd voor de sociale sector. Hiervan wordt ruim 26% in Baanhoek-West gerealiseerd.

De in deze visie opgenomen ambities en hoofdlijnen voor het lokale woonbeleid zijn nog steeds actueel en vormden een basis voor de Structuurvisie 2020. Ten behoeve van een toegesneden vertaling van de Woonvisie 2006 naar deze structuurvisie is de factsheet 'Informatie Woonvisie Sliedrecht' opgesteld. Hieruit blijkt, dat het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2014 uit 1.075 nieuwbouwwoningen bestaat; voor de periode 2015-2019 zijn 882 nieuwe woningen voorzien. Rekening houdende met de sloop van voornamelijk 462 sociale huurwoningen betekent dit een uitbreiding van zo'n 1.500 woningen. In dit programma is de bouw van ongeveer evenveel sociale huur- en koopwoningen voorzien, zodat de voorraad in deze sector niet afneemt. Uitbreiding is dan ook voorzien in de marktsector: 810 grondgebonden woningen en 656 koopappartementen met lift.

Huisvestingsverordening (2015)
In juni 2014 is de Huisvestingswet 2014 vastgesteld, die gemeenten een (uitputtend) instrumentarium biedt om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bestaande huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Vandaar dat gemeenteraad een nieuwe huisvestingsverordening heeft vastgesteld.

In deze nieuwe huisvestingsverordening worden alleen nog regels gegeven voor het zo nodig bij voorrang kunnen toewijzen van woonruimte (voorrangsregeling) en regels om te kunnen sturen in de samenstelling van de woningvoorraad via het verlenen van een omzettingsvergunning. Dit in het belang van het voorkomen van onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving. Omdat er in de Drechtsteden geen dan wel slechts in beperkte mate sprake is van schaarste aan sociale goedkope (huur)woningen, zijn in de nieuwe huisvestingsverordening geen regels meer opgenomen voor de ‘reguliere’ woonruimteverdeling.

In het bestemmingsplan is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming ‘Wonen’ geregeld, dat het gebruik voor maximaal vier onzelfstandige wooneenheden per pand is toegestaan. Daarnaast is het aantal personen dat in een dergelijk pand mag wonen beperkt tot vier personen (één per onzelfstandige wooneenheid). De beperking van het aantal woonruimten wordt, eveneens geregeld.

Economische visie Sliedrecht 2020 (2011)
De Economische visie Sliedrecht dient als basis voor het gemeentelijk economisch beleid voor de komende jaren. Het dient tevens als lokaal uitwerkingskader van het geformuleerde provinciale en regionale beleid, waaronder de regionale kantoren-, bedrijventerreinen- en detailhandelsvisie. Sliedrecht is op lokaal niveau verantwoordelijk voor het scheppen van de juiste voorwaarden en vestigingscondities voor een duurzame economische ontwikkeling van

de gemeente. Het beschikbaar hebben van kwalitatief goede werklocaties en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving is daarbij van groot belang.

In deze visie wordt gesteld, dat Sliedrecht een interessante vestigingsplaats is vanwege enerzijds de ligging en bereikbaarheid en anderzijds de kwaliteit en het kennisniveau van de beroepsbevolking. Binnen de gemeentegrenzen is echter nog maar beperkte ruimte beschikbaar voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Het gaat hierbij om De Driehoek, Stationspark III en Bedrijfslus Baanhoek-West. Doordat ruimte voor nieuwe terreinen schaars is, vragen bestaande bedrijventerreinen om een permanent kwaliteitsbeheer en daar waar nodig om een kwaliteitsimpuls door herstructurering.

Verkeerscirculatieplan (2005)
In het Verkeerscirculatieplan 2005 de staan de maatregelen uiteengezet waarmee de gemeente Sliedrecht, ook in regionaal verband, zorg wil dragen voor een optimale bereikbaarheid met zo weinig mogelijk overlast, zo groot mogelijke veiligheid en een zo laag mogelijke milieubelasting. Doel is het bieden van voldoende parkeerruimte, het versterken van het openbaar vervoer, het versterken van de positie van fietser en voetganger en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Parkeernota (2008)
Door middel van de Nota Parkeerbeleid Sliedrecht wordt voorzien in actuele en eenduidige parkeernormen voor geheel Sliedrecht. Dit is noodzakelijk om de leefbaarheid en de bereikbaarheid te kunnen blijven waarborgen.

In beginsel geldt dat bij nieuwbouw, verbouw, aanbouw en functieverandering aan de parkeernorm dient te worden voldaan. Bij de verbouwing en/of vergroting van woningen wordt er vanuit gegaan, dat deze aan de geldende normen voldoen zolang ze in dezelfde gebruiksoppervlakteklasse blijven. Vervangende nieuwbouw valt hier niet onder. Indien scholen of crèches geen ‘Kiss and Ride’ voorziening hebben, dan wordt de parkeernorm berekend op basis van hoofdstuk 4 van CROW 182: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering. Uitgangspunt is, dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Bij woningbouwlocaties mogen parkeerplaatsen op de openbare weg worden meegeteld. Indien op eigen terrein niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden voorzien, heeft het maken van concrete afspraken over de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied de voorkeur boven een financiële afkoop. Dit voorkomt een al dan niet tijdelijke toename van de parkeerdruk.

Groenbeleidsplan (2015)
Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2015 vastgesteld. Met dit beleid zijn regels opgesteld voor goed beheer van het bestaande groen en waar mogelijk versterking ervan. Daarnaast dient bij het opstellen van nieuwe of wijzigingen van bestaande bestemmingsplannen, in het bijzonder bij uit- en inbreidingsplannen, het groenbeleidsplan medebepalend zijn voor de ruimte die wordt gereserveerd voor structureel openbaar groen. In de bestemmingsplannen wordt de toepassing van dit beleidsplan aangegeven.
Door middel van een groenparagraaf krijgt groen een prominente plek binnen het ontwerp bestemmingsplan bij nieuwe projecten. In de groenparagraaf is aangegeven hoe in het project rekening gehouden wordt met het groen. Concreet wordt aangegeven welke bomen inpasbaar zijn, welke bomen waarom niet inpasbaar zijn en bij welke bomen inpasbaarheid nader onderzocht gaat worden. Onder inpasbaarheid wordt verstaan dat voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte is om de boom tot een volledig wasdom te kunnen laten komen.

Bomenbeleidsplan (2009)
Het in 2009 vastgestelde bomenbeleidsplan helpt de kwaliteit van het Sliedrechtse bomenbestand en de inspraakmogelijkheden van burgers te waarborgen. De in Sliedrecht aanwezige bomen zijn onderverdeeld in een drietal categorieën:

- bijzonder waardevolle bomen; adequate bescherming en goede zorg staat hier centraal. Voor deze bomen wordt in principe geen kapvergunning afgegeven;
- kapvergunningsplichtige bomen; voor deze bomen wordt op verzoek een kapvergunning verleend, indien het belang van het kappen zwaarder weegt dan het belang van handhaven;
- bomen die geen bescherming behoeven.

Ten opzichte van het huidige bomenbeleid is het doel tweeledig . Zo dient allereerst zorgvuldiger omgegaan te worden met die bomen die van groot belang zijn voor de kwaliteit van de gemeente. Daarnaast kan hiermee de gemeentelijke regierol over een grote groep minder belangrijke bomen afgeschaft worden.

3.4 Conclusie

Met de voorliggende actualisatie wordt voorzien in een consoliderend bestemmingsplan, dat de bestaande ruimtelijk-functionele kwaliteiten en structuur van het gebied vastlegt en beschermt. Mogelijkheden voor ruimtelijke verdichting zijn - uitgezonderd eventuele herstructureringsopgaven - nauwelijks meer in het gebied aanwezig, nu de voorziene woningbouw in Baanhoek-West wordt afgerond. Doelstelling is dan ook het behoud en waar mogelijk de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het bestemmingsplan past dan ook binnen de genoemde beleidskaders.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het binnendijkse deel plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland (WSRL) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert, alsmede ook de aanwezige waterkeringen. Het buitendijkse deel van het plangebied valt onder het beheer van Rijkswaterstaat.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid
Het WSRL heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015: 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland', dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het WSRL over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeentelijk beleid
In samenwerking met het WSRL is het Waterplan Sliedrecht opgesteld. Hierin wordt aandacht geschonken aan de waterkwaliteit, de hoeveelheid water in natte én in droge perioden en de wijze waarop het water wordt onderhouden. De verschillende vijvers, sloten en plassen in Sliedrecht hebben hierbij een specifieke gebruiksfunctie gekregen, zoals bijvoorbeeld recreatie- of natuurwater. Voor elk type water zijn vervolgens doelen en maatregelen bepaald.

Huidig watersysteem
In de bebouwde kom van Sliedrecht is op veel plekken water aanwezig; zo'n 4,7% van het oppervlak wordt gevormd door open water. Het gaat hierbij om een geïsoleerd systeem. Afvoer van overtollig water vindt plaats via een drietal stuwen; deze zijn gelegen in de watergangen die parallel aan de rijksweg A15 zijn gelegen. Het overtollige water wordt hierbij afgevoerd naar het peilgebied 'Sliedrecht Noord'. Inlaat Middelveer laat de gehele zomerperiode water in, zodat doorspoeling van het watersysteem plaatsvindt ter bevordering van de waterkwaliteit.

In het plangebied zijn daarnaast enkele leidingen gelegen die van belang zijn voor de (drink)waterhuishouding. Zo is sprake van een rioolwatertransportleiding en een effluentleiding van de RWZI Sliedrecht. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich daarnaast een drinkwaterleiding van Oasen.

In het peilgebied Sliedrecht wordt een zomer- en winterpeil gehandhaafd van 1,92 meter beneden NAP (m-NAP). Daarnaast zijn zes deelgebieden aanwezig met een afwijkend peil. Vier hiervan hebben een lager peil, dat is afgestemd op het lagere maaiveldniveau ter plaatse. Met een apart gemaal worden deze lagere peilen in stand gehouden (peilen van 2,10 m-NAP tot 2,40 m-NAP). Het overtollige water uit de onderbemalingen wordt op het hoofdsysteem gebracht. In twee deelgebieden wordt een hoger peil gehandhaafd in verband met watercirculatie of anderszins. De nieuwbouwwijk Baanhoek-West is gelegen in het peilgebied "Sliedrecht-West", alwaar een zomer- en een winterpeil wordt aangehouden van 2,03 m-NAP.

Een belangrijke functie ten aanzien van water is om het waterpeil op een geschikt niveau te houden. Er moet voldoende open water in het gebied zijn om neerslag tijdelijk te kunnen bergen. Door de gemeente Sliedrecht en het Waterschap Rivierenland zijn berekeningen gemaakt ten aanzien van de wateropgave voor Sliedrecht. Hieruit blijkt, dat laaggelegen gebieden en plantsoenen structureel ingezet zullen worden als waterberging, zonder dat dit als wateroverlast wordt aangemerkt. Deze waterbergingsgebieden zijn met een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Bij de aanleg van de wegen in de

nieuwbouwwijk Baanhoek-West is/wordt waterpasserende bestrating toegepast, zodat onder het wegoppervlak waterbergingscapaciteit aanwezig is. Deze waterberging is onderdeel van de benodigde watercompensatie voor Baanhoek-West en heeft dan ook de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ gekregen.

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkring "Alblasserwaard en Vijfheerenlanden" (nummer 16). Deze kent een overschrijdingskans van 1 op 2.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 2.000 jaar voorkomt. Het plangebied is overwegend binnendijks gelegen, met uitzondering van de bebouwing ten zuiden en oosten van de Rivierdijk. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering zal een groot deel van de Alblasserwaard onder water komen te staan. Ter plaatste van het binnendijkse deel van het woongebied van Sliedrecht wordt een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter verwacht.

De primaire waterkering is gelegen ter hoogte van de wegen Baanhoek, Havenstraat, Merwestraat, Adriaan Volkersingel en Rivierdijk. De kering wordt hierbij gevormd door de kern- en beschermingszones. Op grond van de Keur gelden binnen deze zones restricties voor bebouwing en andere activiteiten. Om negatieve effecten op de waterkering te voorkomen, is op grond van het beleid van het WSRL de kernzone bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De bijbehorende beschermingszone en buitenbeschermingszone zijn op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk - 1' respectievelijk 'vrijwaringszone - dijk - 2'.

Toekomstig watersysteem
Dit bestemmingsplan legt de bestaande (reeds vergunde) situatie vast en heeft dan ook een conserverend karakter. Doordat het geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt het verhard oppervlak niet toe. Ook andere negatieve effecten op het watersysteem zijn uitgesloten. Het treffen van aanvullende compenserende maatregelen is niet noodzakelijk. Wel is het van belang, dat voor de nog op te richten bebouwing in Baanhoek-West het van belang is om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Het is echter niet uit te sluiten dat gedurende de planperiode herbouw plaatsvindt. Voor gebouwen in de dijklinten kan het hierbij onwenselijk zijn om in verband met de (grond)wateroverlast van hetzelfde (bouw)peil uit gaan. Voor het dijklint is het dan ook niet mogelijk om één vast bouwpeil te noemen; dit dient per bouwplan of dijktracé te worden bekeken. Ook de afstand tot de waterkering speelt hierbij een rol. Dit is een van de redenen waarom de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen; dit verplicht een initiatiefnemer om bij bouwplannen altijd advies bij de waterbeheerder aan te vragen.

Het plan heeft, gezien het conserverend karakter, geen effect op de afvoercapaciteit van de bestaande riolering. Bij eventuele vervangende nieuwbouw dient het regenwater te worden afgekoppeld. Daarnaast is het wenselijk om bij vernieuwing van het rioleringsysteem een gemengd stelsel aan te leggen. Sinds 1 juli 2011 is de nieuwe wetgeving rondom de drinkwatervoorziening van kracht geworden, namelijk de Drinkwaterwet en bijbehorende regelingen. De Drinkwaterwet legt niet alleen aan de drinkwaterbedrijven eisen op, maar ook aan het Rijk, de provincies en gemeenten. Om de leidingen te kunnen handhaven en onderhouden dient de bereikbaarheid van deze leidingen te allen tijde gegarandeerd te worden.

4.2 *Geluidhinder*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Wel moeten volgens de Wet geluidhinder alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Rondom deze industrieterreinen moet een geluidszone worden vastgesteld en deze dient in bestemmingsplannen vastgelegd te zijn. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone behorende tot de volgende gezoneerde industrieterreinen:

- De Staart;
- Oosteind;
- Molendijk-Industrieweg;
- Rivierdijk-De Peulen.

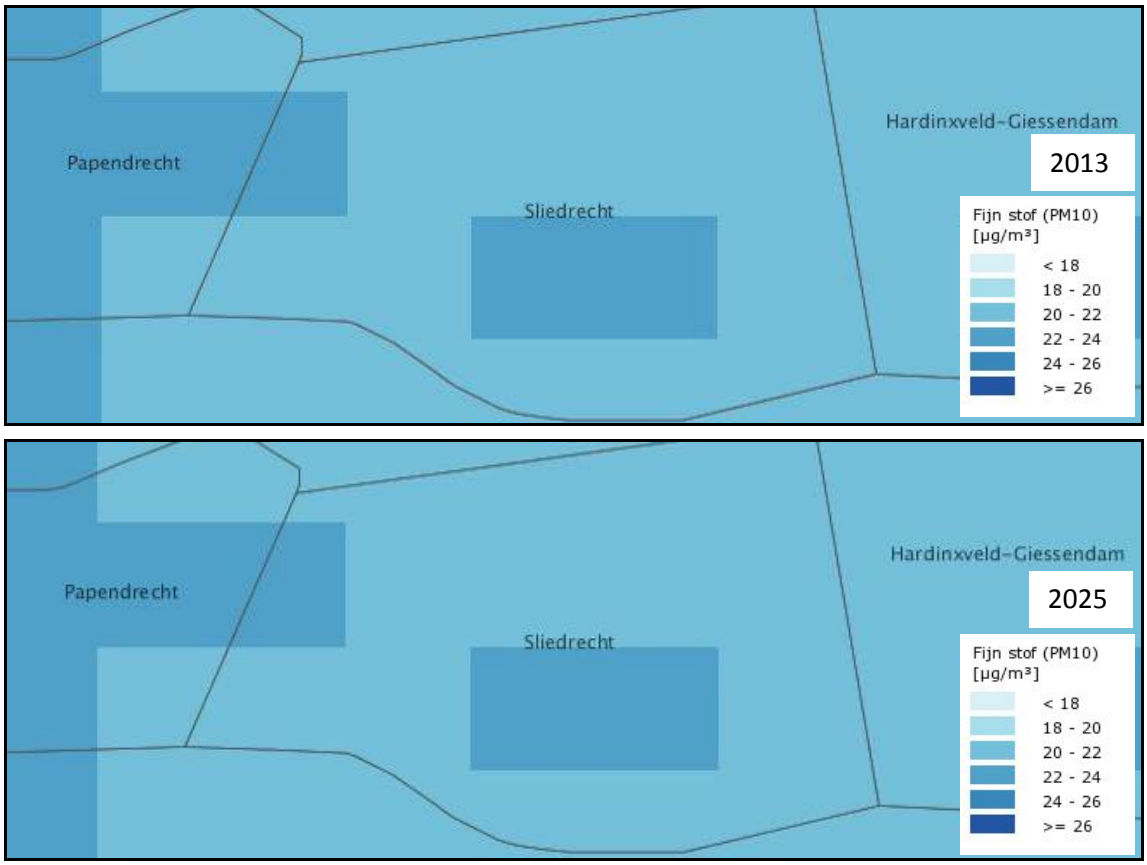
De 50 dB(A)-contouren van deze industrieterreinen zijn dan ook op de verbeelding opgenomen, door middel van de gebiedaanduiding 'geluidszone - industrie - <naam industrieterrein>'. Hieraan is een regeling gekoppeld, waarmee het woon- en leefklimaat vanwege de geluidsbelasting van het betreffende industrieterrein beschermd wordt. Daarnaast wordt geregeld, dat het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze zone niet is toegestaan.

4.3 *Luchtkwaliteit*

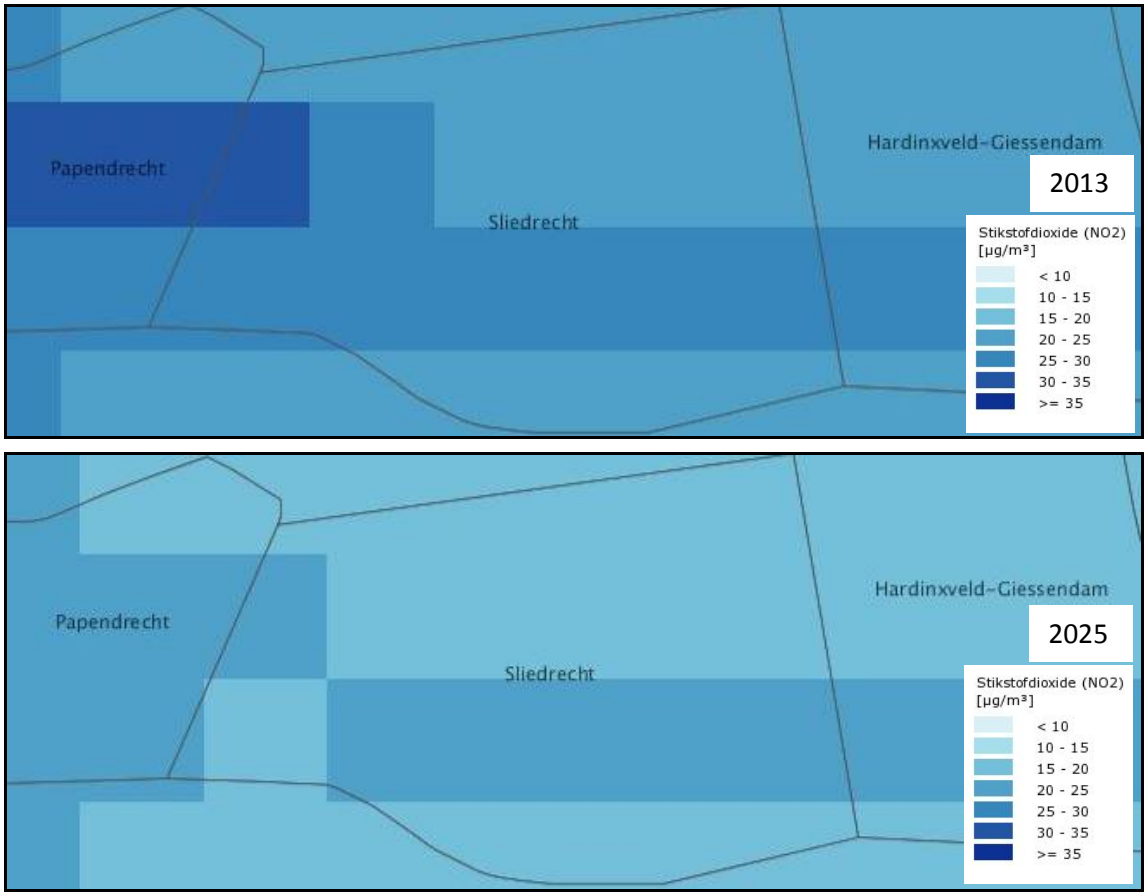
Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en voegt geen nieuwe ontwikkelingen toe. Toetsing aan de grenswaarden zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is daarom niet aan de orde.



Afbeelding 7: Uitsneden grootschalige concentratiekaart PM_{10} van RIVM (jaren 2013 en 2025).



Afbeelding 8: Uitsneden grootschalige concentratiekaart NO_2 van RIVM (jaren 2013 en 2025).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse. Bovenstaande afbeeldingen betreffen uitsneden uit de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Uit deze kaarten blijkt, dat de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 in zowel 2013 als 2024 ruim onder de grenswaarden uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is gelegen. Gesteld wordt, dat binnen het bestemmingsplangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations) en mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In 2011 is een gemeentebrede analyse externe veiligheidsonderzoek[1] uitgevoerd, waarmee inzicht wordt gegeven in het huidige plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Ook wordt aangegeven hoe deze risico's zich ontwikkelen als gevolg van de ruimtelijke plannen die binnen Sliedrecht voorzien zijn. Hieronder worden die risicobronnen beschreven, die van invloed zijn op het plangebied.

<u>Stationaire bronnen</u>

Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied stationaire risicobronnen zijn gelegen. Het gaat hierbij om:

- benzineservicestation met LPG-doorzet aan Ketelweg 91 (Papendrecht); voor deze risicobron geldt een aantal 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren, namelijk een contour van 15 meter rondom de LPG-afleverzuil(en), 25 meter rondom het LPG-reservoir en 35 meter rondom het LPG-vulpunt. Deze laatste contour is gedeeltelijk in het plangebied gelegen en bestemd met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'. Deze aanduiding is voornamelijk over de bestemming 'Verkeer' gelegen en voor een klein

[1] Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Externe veiligheid bestemmingsplannen Sliedrecht, mei 2011, kenmerk 2011010301/CHK.

deel over de woonbestemming (Wonen - 1). Aangezien hier geen bouwvlak is gelegen, zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. Vandaar dat deze contour niet tot belemmeringen leidt.

Het aandachtsgebied groepsrisico strekt zich uit tot 150 meter rondom het vulpunt. Hierbinnen zijn 12 woningen en circa 7.300 m^2 aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Ingevolge de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico mogen binnen het invloedsgebied 308 personen aanwezig zijn. Aangezien in totaal 102 personen aanwezig zijn, wordt geconcludeerd dat het groepsrisico (ruim) onder de oriënterende waarde blijft. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

- chemiebedrijf aan Baanhoekweg 22 (Dordrecht); de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van dit bedrijf reikt niet tot Sliedrechts grondgebied. Wel is een deel van het bestemmingsplangebied gelegen binnen de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour; het invloedsgebied strekt zich over het gehele woongebied uit. Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt, dat de oriëntatiewaarde met een factor van circa 1,46 wordt overschreden. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingplan neemt het groepsrisico echter niet toe. Een verdere verantwoording is niet noodzakelijk.

<u>Mobiele bronnen</u>
In (en in de directe omgeving van) het plangebied zijn diverse transportroutes gelegen. Het gaat hierbij om:

- transportroutes over Rijksweg A15; het plangebied is gelegen langs het wegvak A15 (kruising N3) en afrit 27 (N216). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour langs dit deel van de A15 bedraagt 46 meter. Deze contour is op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. In de planregels is geregeld, dat binnen deze gebiedsaanduiding geen kwetsbare objecten opgericht mogen worden.

  Het aandachtsgebied groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 bedraagt 950 meter. Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekeningen blijkt, dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden (factor 0,891 ten opzichte van de oriëntatiewaarde). Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingplan neemt het groepsrisico niet toe. Een verdere verantwoording is niet noodzakelijk.

- transport gevaarlijke stoffen over de Betuweroute; de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 30 meter. Omdat deze contour niet binnen het plangebied is gelegen, vormt deze dus geen belemmering. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 3.000 meter voor de maatgevende vervoersstroom D4. Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekeningen blijkt, dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. (factor 0,530 ten opzichte van de oriëntatiewaarde). Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingplan neemt het groepsrisico niet toe. Een verdere verantwoording is niet noodzakelijk.

- transport gevaarlijke stoffen over Beneden-Merwede; de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en vormt dus geen belemmering. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 1.000 meter voor de maatgevende vervoersstroom GT3. De

oriëntatiewaarde wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

- transport gevaarlijke stoffen door buis; in het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen, waarvoor een QRA[2] is opgesteld:
    - ongeveer ter hoogte van de weg Ouverture (westzijde plangebied) is een hogedruk aardgasleiding (W-524-01-KR-032) gelegen met een diameter van 12 inch en een maximale druk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en vormt dus geen belemmering. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 195 meter. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet (factor 0,058), zodat een nadere verantwoording niet noodzakelijk is.
    - ongeveer ter plaatse van de spoordijk is een hogedruk aardgastransportleiding (A-667-GTK5) gelegen met een diameter van 48 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Ook voor deze leiding geldt, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt en dus geen belemmering vormt. De 1% letaliteitsgrens strekt zich uit tot op 580 meter van de leiding; de 100% letaliteitsgrens ligt op 220 meter. Het maximale groepsrisico bedraagt ter hoogte van het plangebied 0,000011 maal de oriëntatiewaarde. Dit is zeer laag en is in belangrijke mate bereikt door toepassing van een buisleiding met een extra wanddikte. Daarnaast zijn over een lengte van 650 meter damwanden langs de leiding geplaatst, hetgeen de kans op beschadiging - en dus risico's - verkleint. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

<u>Verantwoording groepsrisico</u>
Uit bovenstaande beschouwing blijkt, dat voor een aantal risicobronnen een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Het gaat hierbij om het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A15 en de Betuweroute. Voor alle in deze paragraaf genoemde bronnen geldt, dat het groepsrisico door de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt niet wijzigt. Immers wordt de reeds bestaande maar versnipperde juridisch-planologische situatie opnieuw in dit plan vastgelegd. Dit leidt niet tot extra bouw- en/of gebruiksmogelijkheden, zodat geen sprake is van een toename in persoonsdichtheid.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het vervolg van deze paragraaf desondanks een beperkte groepsrisicoverantwoording met betrekking tot de Rijksweg A15 en de Betuweroute opgenomen, waarin wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid:

- Rijksweg A15; het maatgevende scenario voor deze risicobron betreft een BLEVE. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een koude (tank bezwijkt door mechanische oorzaak) en warme BLEVE (externe brand). In beide gevallen is de vluchttijd bij een mogelijk incident (zeer) beperkt. De 100%-letaliteitsgrens is gelegen tot op circa 85 meter; bij een eventuele BLEVE zal iedereen binnen deze straal komen te overlijden. In het gebied tussen de 85 en 325 meter van de risicobron bevinden zich potentiële slachtoffers die binnen een uur gestabiliseerd moeten worden.

[2] Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, QRA aardgastransportleidingen bestemmingsplan Woongebied, november 2015.

In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector het transport van LPG en de bevoorrading van LPG-vulpunten veiliger maakt. Één van de maatregelen die hieruit voortkomt, betreft het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's. Bij een mogelijk incident geeft dit de hulpdiensten meer tijd en mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen. Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de lpg-tank, een goede bereikbaarheid en een geschikte opstelplaats voor voertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruikgemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezig water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). Daarnaast zijn in de directe omgeving van de Rijksweg voldoende watergangen aanwezig.

Het toepassen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's geeft de aanwezige personen binnen het plangebied ook meer tijd om zichzelf in veiligheid te brengen. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zijn daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer gezocht. Zo is het wegenplan in Baanhoek-West zodanig ingericht, dat er voldoende wegen zijn die van de risicobron aflopen (bijvoorbeeld, Ouverture, Rondo, Intermezzo en Parallelweg). De woningen zijn zo ver mogelijk van de Rijksweg gerealiseerd. Daarnaast worden de woningen zodanig gebouwd, dat aan de gevaarzijde zo min mogelijk glas wordt gebruikt en trappenhuizen worden opgericht.

- Betuweroute; ook voor deze risicobron geldt, dat het maatgevende scenario wordt bepaald door een BLEVE. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar het geschrevene in de voorgaande bullit.

  Voor deze risicobron geldt daarnaast, dat ook het scenario van een toxische ramp van toepassing kan zijn. In dit geval is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatiepompen worden gesloten. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat de sirenes worden ingezet met de daarbij horende boodschap via radio en televisie. Daarnaast wordt geadviseerd om gebouwen binnen het effectgebied te voorzien met een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen, dienen de aanwezige personen in het plangebied door middel van risicocommunicatie te worden geïnformeerd en geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht. Daarnaast kan bij eventuele nog te realiseren gebouwen nog een aantal andere maatregelen genomen worden, om de kans op eventuele slachtoffers te verkleinen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

- nieuwe gebouwen zodanig inrichten dat vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- het aanleggen van ventilatie die centraal (met één druk op de knop) uitgezet kan worden;
- het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde van het gebouw;
- het zoveel mogelijk positioneren van niet-verblijfruimten aan de risicozijde van het gebouw;
- het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

4.5 *Bedrijven en milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal gezoneerde industrieterreinen gelegen (zie § 4.2). Voor al deze gezoneerde industrieterreinen is een zonebeheerplan opgesteld. In dit beheerplan is vastgelegd, dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de vastgelegde waarden niet mag overschrijden. Hierdoor wordt ter plaatse van de woningen rondom het industriegebied een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In het plangebied bevindt zich ook een aantal inrichtingen die op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" tot hinder kunnen leiden. Het gaat hierbij om de aanwezige voorzieningen, zoals scholen, kerk, winkels en praktijken. Deze worden door de VNG aangemerkt als maximaal categorie 2. Dergelijke inrichtingen worden als passend binnen een woonomgeving ervaren. Ook de niet op een van de industrieterreinen gelegen bedrijven binnen het plangebied behoren tot ten hoogste milieucategorie 2.

4.6 *Bodem*

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

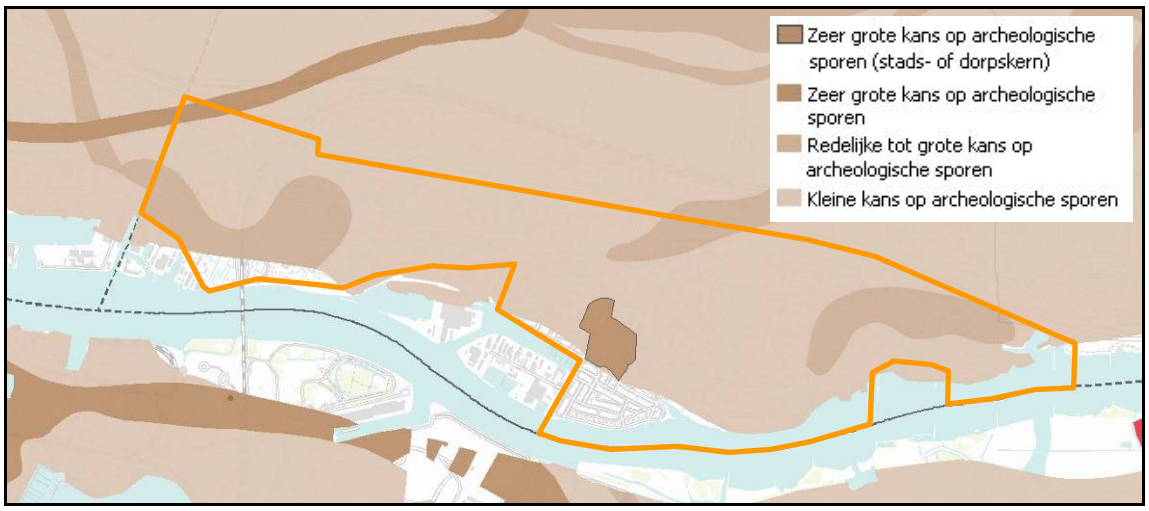
Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vandaar dat geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek is uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

4.7 *Archeologie*

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Verwachtingswaarde

Sliedrecht heeft momenteel nog geen eigen archeologisch beleid geformuleerd. Om die reden dient te worden teruggevallen op het archeologische beleid van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid is samengevat op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Onderstaande afbeelding laat een uitsnede van deze kaart zien.



Afbeelding 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland (plangebied globaal oranje omkaderd).

Uit deze afbeelding valt op te maken, dat in het plangebied drie archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn. In de noordwesthoek is sprake van een strook, waar een zeer grote kans op het treffen van archeologische sporen aanwezig is (bruine arcering). Het betreft hier een geulafzetting / stroomgordel, waar resten van de Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en plaatselijk Neolithicum gevonden kunnen worden. Voor de bruine arcering in het midden van het plangebied geldt, dat hier een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde geldt vanwege de aanwezigheid van de oude stads- of dorpskern. Een groot deel hiervan maakt echter geen deel uit van het bestemmingsplangebied. Zowel aan de west- als aan de oostzijde van het woongebied is een strook aanwezig, waarvoor een redelijke tot grote kans op archeologische sporen geldt (donkerpaarse arcering). Het betreffen hier rivierduinen, waar resten vanaf het Mesolithicum aanwezig kunnen zijn. Ook aan de noordzijde is hiervan sprake. De rest van het plangebied - met uitzondering van de niet gewaardeerde gebieden - is aangemerkt als een gebied met kleine kans op archeologische sporen.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan
De aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen in de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels. Hiervoor zijn twee dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen, namelijk één voor de gebieden met een zeer hoge en één voor de gebieden met een redelijk tot hoge verwachtingswaarde. Per bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.8 *Cultuurhistorie*

Uit § 2.1 blijkt dat in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt, dat het (dijk)lint langs de Baanhoek, Molendijk en Rivierdijk aangemerkt wordt als een lijnstructuur van hoge cultuurhistorische waarden. Aangezien dit deel van het bestemmingsplangebied conserverend wordt bestemd, zullen de aanwezige waarden niet worden aangetast.

In Sliedrecht zijn ook nog diverse gebouwen aanwezig die als monument zijn aangewezen. Het gaat hierbij om acht Rijksmonumenten en dertien gemeentelijke monumenten. In onderstaande tabel zijn alleen de monumenten opgenomen, die binnen het plangebied zijn gesitueerd.

Type monument	**Adres**	**Soort gebouw**
Rijksmonument	Doctor Langeveldplein 30	Gemeentehuis en muziektent
Rijksmonument	Molendijk 181	Dijkwoning
Rijksmonument	Parallelweg 8	Boerderij
Gemeentelijk monument	Baanhoek 97	Dijkwoning
Gemeentelijk monument	Baanhoek 99	Dijkwoning
Gemeentelijk monument	Baanhoek 411	Boerderij
Gemeentelijk monument	Doctor Langeveldplein 2	Woonhuis
Gemeentelijk monument	Kerkbuurt 209	Woonhuis
Gemeentelijk monument	Middeldiepstraat 6	Kerk
Gemeentelijk monument	Molendijk 16	Woonhuis
Gemeentelijk monument	Rivierdijk 51	Dijksynagoge
Gemeentelijk monument	Rivierdijk 498-500	Voormalige pastoriewoning
Gemeentelijk monument	Rivierdijk 506	Herenhuis

Voor de in het plangebied aanwezige Rijksmonumenten geldt, dat hiervoor geen afzonderlijke beschermende regeling is opgenomen. Voor deze panden vormt namelijk de Monumentenwet 1988 het afwegingskader. De gemeentelijke monumenten zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'; hieraan is een vergunningsplicht gekoppeld om te voorkomen dat het pand zonder nadere afweging (deels) gesloopt kan worden.

4.9 *Ecologie*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming
Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura

2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Op basis van de Ecologische Hoofdstructuurkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt, dat in het plangebied beschermde natuurgebieden zijn gelegen. Het betreft hier de Beneden Merwede, die onderdeel uitmaakt van de EHS. Aan de overzijde van de Beneden Merwede is het Natura2000-gebied 'Biesbosch' gelegen. De minimale afstand tussen dit gebied en het woongebied van Sliedrecht is ongeveer 180 meter. Vanwege het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Soortbescherming
Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium ‘doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort’ (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de ‘uitgebreide toets’. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan. Dit leidt dan ook niet tot afbreuk aan een gunstige instandhouding van eventuele aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied.

Sliedrecht wil haar omgang met de verplichtingen die voortvloeien uit de Flora- en faunawet stroomlijnen. Dit doet de gemeente door het opstellen van een gedragscode, die tevens functioneert als praktische handleiding, op basis waarvan iedere ambtenaar die te maken heeft met bestendig beheer en onderhoud en/of ruimtelijke ingrepen, zelf vroegtijdig inzicht kan krijgen in de (mogelijk) geldende verplichtingen, het eventueel benodigde onderzoek en de tijd die het traject naar schatting vergt. Dit rapport heeft tot doel om, in combinatie met de bijlage 'Beschermde soorten in de gemeente Sliedrecht', inzicht te geven in de verplichtingen die er in geval van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting in de gemeente Sliedrecht gelden. De omgang in geval van ruimtelijke ingrepen is opgenomen in hoofdstuk 6 van het genoemde rapport.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van I&R ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt. Tevens sluit het bestemmingsplan aan op de standaard van de gemeente Sliedrecht.

De regels zijn op grond van de SVBP2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

<u>Peil ten opzichte van wijze van meten</u>

Op diverse plaatsen in het plangebied zijn gebouwen op hellingen geplaatst dan wel voorzien. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de bebouwing rondom de aanwezige dijken, waar dijkbebouwing in of direct tegen het dijktalud gebouwd is. Bij deze bebouwing is het bepalen van de goothoogte en de bouwhoogte ingewikkelder dan voor gebouwen die op een horizontaal vlak zijn gebouwd. In verband hiermee is naast de goot- en bouwhoogte, tevens bepaald dat indien het maaiveld niet horizontaal ligt, gemeten dient te worden tussen de goothoogte (of bouwhoogte) en het hoogste punt waar de kruin van de dijk gelegen gevel het (schuine) maaiveld snijdt. Om te voorkomen dat aanbouwen aan de laaggelegen zijde van het hoofdgebouw ook een relatief lage goot en bouwhoogte moeten hebben, geldt de wijze van meten over een afstand van 15 meter vanaf de kruin van de dijk, ook al is het maaiveld voor een deel reeds horizontaal gelegen.

Ook in de Oude Uitbreiding komen bijzondere situaties voor. Hier bevindt zich namelijk een aantal halfverdiepte parkeerdekken. Op deze dekken is het toegestaan om erfbebouwing op te richten. Om de bouwmogelijkheden op deze dekken niet te beperken, geldt dat het afgewerkte dak van zo'n parkeerdek als maaiveld wordt gezien. De bouwhoogte van erfbebouwing moet dan ook gemeten worden vanaf de bovenkant van het afgewerkte dak.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

<u>Enkelbestemmingen</u>

Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Bedrijf - 1
Artikel 5 Bedrijf - 2
Artikel 6 Centrum
Artikel 7 Detailhandel
Artikel 8 Dienstverlening
Artikel 9 Gemengd - 1
Artikel 10 Gemengd - 2
Artikel 11 Groen
Artikel 12 Horeca
Artikel 13 Kantoor
Artikel 14 Maatschappelijk
Artikel 15 Natuur
Artikel 16 Recreatie - Volkstuin
Artikel 17 Sport
Artikel 18 Tuin
Artikel 19 Verkeer
Artikel 20 Verkeer - Railverkeer
Artikel 21 Verkeer - Rijksweg
Artikel 22 Water
Artikel 23 Water - Vaarweg
Artikel 24 Wonen - 1
Artikel 25 Wonen - 2

<u>Dubbelbestemmingen</u>

Artikel 26 Leiding - Gas-1
Artikel 27 Leiding - Gas-2
Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding
Artikel 29 Leiding - Riool
Artikel 30 Leiding - Water
Artikel 31 Waarde - Archeologie
Artikel 32 Waterstaat - Waterbergingsgebied
Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' omvat enkele percelen ten oosten van de spoorlijn. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, weidegrond en bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen. Op deze gronden is per bouwperceel bebouwing toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m^2 en een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5

meter. Tevens zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen toegestaan. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximum bouwhoogte van 1,5 meter.

Artikel 4: Bedrijf - 1
Deze bestemming regelt de bestaande bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2. Afwijkende functies die aanvaardbaar worden geacht zijn afzonderlijk aangeduid. Dat geldt zowel voor zwaardere bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 3.1 en 3.2) als voor functies die reeds op de gronden met deze bestemming zijn gevestigd, zoals een dansschool en een watersportvereniging. De bedrijfsbebouwing dient opgericht te worden binnen de aangeven bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn gebaseerd op de bestaande bebouwing en de op basis van de voorgaande bestemmingsplannen toegelaten bebouwingspercentages. De bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte dan wel het aantal bouwlagen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voor een aantal locaties is, door middel van een aanduiding, een andere maximum bouwhoogte van toepassing.

Artikel 5: Bedrijf - 2
De bestemming Bedrijf – 2 is opgenomen voor het bedrijventerrein aan de Rivierdijk waar reeds zwaardere bedrijfsactiviteiten voorkomen. Naast een algemene regeling waarmee categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, worden hogere milieucategorieën door middel van een specifieke aanduiding geregeld. Bedrijfsbebouwing dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden opgericht en de maximum bouwhoogte is eveneens via een aanduiding vastgelegd. Deze bestemming voorziet verder in bouwregels voor bedrijfswoningen en daarbij behorende bouwwerken, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet mag toenemen. In de specifieke gebruiksregels is ten slotte vastgelegd dat activiteiten van Wgh-inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding gezoneerd industrieterrein.

Artikel 6: Centrum
De bebouwing rondom het Bonkelaerplein is binnen deze bestemming geregeld. Binnen deze bestemming zijn commerciële ruimten waaronder kantoren, dienstverlenende instellingen, maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan op de begane grond. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woningen toegestaan. Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen en de maximum bouwhoogte stemt overeen met de bestaande hoogte, afhankelijk van het aantal bouwlagen. Voor een aantal locaties is een afwijkende bouwhoogte aangegeven op de verbeelding.

Artikel 7: Detailhandel
Specifieke functies naast de reguliere detailhandel, zoals een supermarkt, een rijwielhandel en kantoren, zijn specifiek aangeduid. Wonen op de verdiepingen is standaard toegelaten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geen wonen’. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte is afgestemd op de bestaande bouwhoogte.

Artikel 8: Dienstverlening
Bestaande locaties waar dienstverlening plaatsvindt zijn van deze bestemming voorzien. Naast dienstverlening is tevens wonen op de verdieping toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geen wonen’. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en de toegestane goot- en bouwhoogte(n) zijn gebaseerd op de bestaande hoogten.

Artikel 9: Gemengd - 1
Binnen deze bestemming zijn naast bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 ook verschillende andere functies mogelijk, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren en wonen. Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen en de maximum bouwhoogte stemt overeen met de bestaande hoogte, afhankelijk van het aantal bouwlagen. Voor een aantal locaties is een afwijkende bouwhoogte aangegeven op de verbeelding.

Artikel 10: Gemengd - 2
Deze bestemming is van toepassing op een ander perceel gelegen aan de Rondo (ter hoogte van de kerk). Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, evenals wonen al dan niet in bijzondere woonvormen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij deze georiënteerd moeten zijn op de naastgelegen bestemming 'Verkeer'. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Hierbij geldt, dat gebouwen alleen plat afgedekt mogen worden.

Voor het bouwen van woningen (al dan niet ten behoeve van een bijzondere woonvorm) geldt, dat het aantal niet meer mag bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeven. Daarnaast geldt, dat alleen de bouw van gestapelde woningen is toegestaan. Het gebruik van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan. Hierbij geldt dat maximaal 30% van de woning hiervoor gebruikt mag worden, tot een maximum van 40 m^2.

Artikel 11: Groen
In het plangebied is een grote hoeveelheid groen aanwezig. Deze bestemming heeft betrekking op deze groenvoorzieningen en maakt ook fiets- en voetpaden, water en speelvoorzieningen mogelijk. Met aanduidingen worden een jongeren ontmoetingsplek, een kinderboerderij en maatschappelijke doeleinden vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' zijn tevens duikers toegestaan ten behoeve van de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

Artikel 12: Horeca
In het algemeen worden onder deze bestemming worden de volgende vormen begrepen:
1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak: een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.

Binnen het plangebied zijn in principe uitsluitend de categorieën 2 tot en met 4 toegestaan. Daarnaast wordt ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' op de hoek van de Havenstraat en het Dr. Langeveldplein, Muziek- en Danstheater De Bios geregeld. Voor sporthal "De Stoep" is vastgelegd, dat hier ook een café is toegestaan.

Artikel 13: Kantoor
Deze bestemming bevat alle zelfstandige kantoorfuncties. Boven kantoren zijn woningen toegestaan. Voor de tandartspraktijk is een aanduiding opgenomen. De aanduiding is ruim opgezet zodat een functiewisseling (mits passend binnen het begrip 'praktijkruimte') mogelijk is.

Artikel 14: Maatschappelijk
Voor de diverse maatschappelijke voorzieningen is uitgegaan van een basis begripsomschrijving, ofwel één bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen die bestemming zijn functiewisselingen mogelijk. Voor functies die niet zonder meer uitwisselbaar zijn (waaronder een dansschool) of functies die binnen deze bestemming op een bepaalde plaats gewaarborgd dienen te worden (bijvoorbeeld kantoor) is een functieaanduiding opgenomen.

Artikel 15: Natuur
Aan de oostzijde van het plangebied liggen enkele gronden langs het water met een natuurbestemming. Het natuurgebied loopt door op de gronden van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Artikel 16: Recreatie - Volkstuin
Hierin zijn de gronden opgenomen die bedoeld zijn voor volkstuinen. Er gelden beperkte bouwmogelijkheden.

Artikel 17: Sport
Deze bestemming omvat de verschillende sportaccommodaties, zowel in de openlucht als in sporthallen. Daarbij zijn ook kantoor- en horecafuncties mogelijk uitsluitend mits deze functies ondergeschikt en ten dienste van de bestemming 'Sport' zijn. Het mogen geen zelfstandige functies betreffen.

Artikel 18: Tuin
Deze bestemming is gehanteerd voor gemeenschappelijke tuinen bij flats, waarop bebouwing ongewenst is.

Artikel 19: Verkeer
De bestemming Verkeer is opgenomen voor alle wegen, met uitzondering van de rijksweg A15. De bestemming maakt naast wegen ook voet- en fietspaden mogelijk. Tevens zijn parkeervoorzieningen, evenals bij de verkeersfunctie behorende voorzieningen zoals bermen, waterlopen- en partijen, groen- en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' zijn tevens duikers toegestaan ten behoeve van de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

Binnen de bestemming Verkeer zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Zo worden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter. Deze hoogte kan nodig zijn voor bijvoorbeeld lantaarnpalen.

Artikel 20: Verkeer - Railverkeer
De bestemming Verkeer – Railverkeer is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige railverbinding. Binnen deze bestemming zijn tevens wegen, voet- en fietspaden mogelijk gemaakt. Daarnaast biedt deze bestemming ruimte voor voorzieningen ten behoeve van passagiers (in verband met de aanwezigheid van een station).

Binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Zo zijn gebouwen ten dienste van voorzieningen voor reizigers / passagiers toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan liften en wachtruimten. De maximale bouwhoogte van liften is vastgelegd op 8 meter en voor overige gebouwen geldt een maximale hoogte van 4 meter. Daarnaast zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut toegestaan. Hiervoor geldt een maximum oppervlak van 20 m^2 per gebouw en een maximale hoogte van 3,5 meter. Ook aan de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn beperkingen gesteld. Staan deze bouwwerken ten dienste van de geleiding, beveiliging en/of regeling van het (rail)verkeer, dan mag de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedragen. In alle andere gevallen is de maximale hoogte op 3 meter vastgelegd.

Artikel 21: Verkeer - Rijksweg
De bestemming Verkeer - Rijksweg is opgenomen voor de rijksweg A15. Binnen deze bestemming is het toegestaan om wegen voor het gemotoriseerd verkeer, bestaande uit maximaal zes rijstroken (exclusief in- en uitvoegstroken) aan te leggen. Daarnaast maakt deze bestemming ook voet- en fietspaden mogelijk, alsmede parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, openbare nuts voorzieningen, groenvoorzieningen, water en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair.

Evenals bij de overige verkeersbestemmingen gelden ook binnen deze bestemming beperkte bouwmogelijkheden. Zo zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut toegestaan. Hiervoor geldt een maximum oppervlak van 20 m^2 per gebouw en een maximale hoogte van 3,5 meter. Ook aan de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn beperkingen gesteld. Staan deze bouwwerken ten dienste van de geleiding, beveiliging en/of regeling van het (weg)verkeer, dan mag de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedragen. In alle andere gevallen is de maximale hoogte op 3 meter vastgelegd, met uitzondering van lichtmasten en geluidswerende voorzieningen. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 20 respectievelijk 8 meter.

Artikel 22: Water
De bestemming Water is van toepassing op de belangrijkste in het plangebied aanwezige waterpartijen, waterlopen en waterwegen. Ook de bij de functie water behorende functies zoals waterberging en waterhuishouding, evenals oevers en aanlegsteigers zijn in deze bestemming opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' zijn tevens duikers toegestaan ten behoeve van de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Deze mogen niet hoger zijn dan 5 meter.

Artikel 23: Water - Vaarweg
Binnen deze bestemming is de Beneden-Merwede opgenomen. Het verschil met de waterbestemming is dat hier ook scheepvaartverkeer is geregeld en een ruimere regeling voor andere bouwwerken. Ook zijn enkele andere functies door middel van een aanduiding vastgelegd.

Artikel 24: Wonen - 1
De woningen in het plangebied zijn voor het overgrote deel bestemd tot 'Wonen - 1'. Bij deze bestemming is de bestaande bebouwing, zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen, opgenomen in de bouwvlakken. Deze vlakken omvatten veelal de gehele achtererven. Het gebied erbuiten kan over het algemeen als 'tuin' aangemerkt worden en dient dus onbebouwd te blijven. De bouwregels voor de betrokken woningen zijn in de bestemming opgenomen alsmede de regeling voor de erfbebouwing. Daarnaast is een aantal bestaande functies aangeduid die binnen de woonbestemming worden toegestaan.

In het bestemmingsplan "Woongebied" is bij recht geregeld, dat een woning opgesplitst kan worden in maximaal vier onzelfstandige wooneenheden. Als gevolg van enkele wijzigingen in de Huisvestingswet is het echter niet meer mogelijk om een omzettingsvergunning ten behoeve van kamerhuur te verlenen. Vandaar dat ervoor gekozen is om opsplitsing van bestaande woningen in onzelfstandige wooneenheden en/of bijzondere woonvormen niet meer rechtstreeks mogelijk te maken, maar door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheid dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden. Om hieraan te kunnen toetsen, wordt door de gemeente een overzicht bijgehouden van de al omgezette woningen.

Artikel 25: Wonen - 2
De bestemming Wonen – 2 is opgenomen voor veelal grondgebonden woningen die reeds op basis van het huidig juridisch-planologisch regime gerealiseerd kunnen worden, maar nog niet aanwezig zijn. Voor deze bestemming geldt dat op de verbeelding nadere aanduidingen ten aanzien van het bouwen zijn opgenomen. Verder bevatten de bouwregels een aantal voorwaarden voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken. Ook in deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, inzake de opsplitsing van bestaande woningen in onzelfstandige wooneenheden en/of bijzondere woonvormen.

Artikel 26 tot en met 30: Leiding
Voor alle leidingen geldt, dat de ligging ervan op de verbeelding is aangegeven door middel van de figuur 'hartlijn leiding'. Met de bijbehorende dubbelbestemming 'Leiding - ...' is de zakelijke rechtstrook behorende bij deze leiding vastgelegd. In het betreffende artikel is vervolgens geregeld, wat voor soort leiding aanwezig mag zijn. Ter plaatse van de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding ' betreft dit een bovengrondse verbinding.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen mogen op enkele uitzonderingen na uitsluitend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden gebouwd. De leidingbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt de noodzaak van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren ervan.

Artikel 31: Waarde - Archeologie
Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden met archeologische verwachtingswaarden. Bouwwerken die dieper reiken dan 0,3 meter en die een grondoppervlakte beslaan groter dan 100 m^2 mogen uitsluitend met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag worden gebouwd. Daarnaast geldt voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht.

Artikel 32: Waterstaat - Waterbergingsgebied
De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' is opgenomen voor die delen van het plangebied die tevens een waterbergende functie hebben.

Artikel 33: Waterstaat - Waterkering
De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die binnen het plangebied zijn gelegen. De bestemming maakt dat alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

5.2.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn de antidubbeltelregel, de algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings, afwijkings en de wijzigingsregels opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen aangewezen bouwplannen door middel van rechtstreeks bouwrecht mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt immers een consoliderende planologische regeling voor reeds bestaande functies en gebruik. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en is aannemelijk dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. Een samenvatting van de ontvangen adviezen, als ook een gemeentelijke reactie daarop, is opgenomen in de bijlagen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening besluiten om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt. Wel is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn in het zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende zienswijzen hebben geleid, tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is

illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

II. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Vooroverleg

Notitie vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Woongebied, 2e herziening, april 2015.

Bijlage 2 Zienswijze

Nota Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Woongebied 2016, november 2015.

Bijlage 3 Externe veiligheid

A. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Externe veiligheid bestemmingsplannen Sliedrecht, mei 2011, kenmerk 2011010301/CHK.
B. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Aandachtspunten externe veiligheid concept 2e herziening BP Woongebied Sliedrecht, november 2015, zaaknummer 141563.
C. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, QRA aardgastransportleidingen bestemmingsplan Woongebied, november 2015

III. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 65

Artikel 1 – Begrippen 65
Artikel 2 – Wijze van meten 73

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 75

Artikel 3 – Agrarisch 75
Artikel 4 – Bedrijf - 1 76
Artikel 5 – Bedrijf - 2 80
Artikel 6 – Centrum 84
Artikel 7 – Detailhandel 86
Artikel 8 – Dienstverlening 88
Artikel 9 – Gemengd - 1 90
Artikel 10 – Gemengd - 2 92
Artikel 11 – Groen 94
Artikel 12 – Horeca 96
Artikel 13 – Kantoor 99
Artikel 14 – Maatschappelijk 102
Artikel 15 – Natuur 105
Artikel 16 – Recreatie - Volkstuin 107
Artikel 17 – Sport 108
Artikel 18 – Tuin 110
Artikel 19 – Verkeer 111
Artikel 20 – Verkeer - Railverkeer 113
Artikel 21 – Verkeer - Rijksweg 114
Artikel 22 – Water 115
Artikel 23 – Water - Vaarweg 116
Artikel 24 – Wonen - 1 118
Artikel 25 – Wonen - 2 125
Artikel 26 – Leiding - Gas - 1 130
Artikel 27 – Leiding - Gas - 2 132
Artikel 28 – Leiding - Hoogspanningsverbinding 134
Artikel 29 – Leiding - Riool 136
Artikel 30 – Leiding - Water 138
Artikel 31 – Waarde - Archeologie 140
Artikel 32 – Waterstaat - Waterbergingsgebied 142
Artikel 33 – Waterstaat - Waterkering 143

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 145

Artikel 34 – Antidubbeltelregel 145
Artikel 35 – Algemene bouwregels 145
Artikel 36 – Algemene gebruiksregels 146
Artikel 37 – Algemene aanduidingsregels 146

Artikel 38 – Algemene afwijkingsregels 149
Artikel 39 – Algemene wijzigingsregels 149

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 153

Artikel 40 – Overgangsrecht 153
Artikel 41 – Slotregel 153

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 155

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan “Woongebied 2016” met identificatienummer NL.IMRO.0610.bp00woongebiedh2-3001 van de gemeente Sliedrecht.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.7 Aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op de aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.8 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.9 Achtergevelrooilijn

lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de diepte van het hoofdgebouw, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn.

1.10 Ambulante detailhandel

detailhandel uitgeoefend in open ruimtes, te weten markten, standplaatsen.

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.13 Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.14 Beperkt kwetsbaar object

een object zoals bedoeld in artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van bedrijven zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 Bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 Bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren, huishoudelijke, maatschappelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of (verstandelijk) gehandicapten.

1.22 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 Cultuurhistorische waarde

belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.29 Dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 Detailhandel

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

1.31 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen. Seksinrichtingen worden hiertoe niet gerekend.

1.32 Dijklint

de lintbebouwing aan de wegen Baanhoek, Molendijk, Kerkbuurt en Rivierdijk.

1.33 Erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning.

1.34 Erfbebouwing

een gebouw dat behoord tot een op hetzelfde perceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw.

1.35 Extensieve recreatie

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving die verder geen op de activiteit gerichte inrichting of organisatie vergen, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, zwemmen, vissen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.36 Gebouw

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

1.37 Geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.38 Geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.39 Geluidszone – industrie

een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.40 Gezoneerd industrieterrein

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van bedrijven en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.41 Hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.42 Hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.43 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is;
3. dagzaak: een horecabedrijf, dat voor wat betreft openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsbedrijven, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen.

1.44 Kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.45 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.46 Kwetsbaar object

een object zoals bedoeld in artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.47 Ladder voor duurzame verstedelijking

de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

1.48 Maatschappelijke voorziening

voorziening op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, of een daarmee vergelijkbare voorziening.

1.49 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.50 Ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.51 Ondergeschikte kantoorfunctie

kantoorruimten als ondersteunde functie bij een hoofdactiviteit, waarbij deze kantoren een directe relatie hebben met de betreffende hoofdactiviteit.

1.52 Ondergeschikte zaalhuur

niet-zelfstandige zaalhuur, die uitsluitend wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.53 Onzelfstandige woonruimte

een (deel van een) tot permanente bewoning bestemd gebouw dat niet voldoet aan de woningdefinitie, namelijk door het ontbreken van een keukeninrichting en/of het ontbreken van een toilet en douche, en/of waarvan de toegang uitkomt op een gang, overloop of portaal. Ter compensatie dient het gebouw waarin de wooneenheid is gelegen, te beschikken over een gemeenschappelijke voorziening voor de ontbrekende elementen.

1.54 Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.55 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.56 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.57 Peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen of waarvan de hoofdtoegang minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de bovenkant van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 meter:

1. indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van bovenkant van die weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 meter achter de achtergevelbouwgrens van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
2. indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.
3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.58 Praktijkruimte

een beroepsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige en daarmee naar aard gelijk te stellen beroepen.

1.59 Seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht waaronder in elk geval worden verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf.

1.60 Straatmeubilair

a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speelvoorzieningen en draagconstructies voor reclame;

1.61 Supermarkt

een winkel gericht op de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen), niet zijnde kleinschalige speciaalzaken.

1.62 Vervangende nieuwbouw

nieuwbouw van woningen als gevolg van recente sloop, met dien verstande dat de situering in hoofdzaak onveranderd blijft.

1.63 Voorgevellijn

lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de, ten opzichte van de weg of langzaam verkeersroute, dichtstbij gesitueerde gevel van het hoofdgebouw.

1.64 Wet/wettelijke regelingen

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.65 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.66 Wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van bijzondere woonvormen.

1.67 Zaalhuur

het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.68 Zijerf

het bij een gebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van dat gebouw.

1.69 Zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.70 Zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt: tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
c. in geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.

2.3 Bruto vloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld, met dien verstande dat:
    1. indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
    2. voor zover sprake is van meerdere goot- en/of boeibordhoogten per gebouw, wordt als meetpunt het hoogste punt gehanteerd;
    3. indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 30% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 50%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;

4. in geval van herbouw of nieuwbouw wordt uitgegaan van hetgeen was vergund dan wel gerealiseerd.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. weidegrond;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter:
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter:
d. het oppervlak aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 20 m^2 per bouwperceel.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m^2 bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijn en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 4 – Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor ‘Bedrijf - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten in categorie 1 en 2 als bedoeld in de bij deze regels behorende 'standaard Staat van bedrijfsactiviteiten' evenals daaraan voor wat betreft de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
b. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.1 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
b. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.2 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
c. 'dansschool' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een dansschool;
d. 'kantoor' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor kantoren;
e. ‘karakteristiek’ zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
f. 'maatschappelijk' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
g. 'nutsvoorziening' zijn de in 4.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen;
h. 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een showroom;
i. 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfsactiviteit met SBI-code 50.1/50.2, uit ten hoogste categorie 3.2 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten';
j. 'specifieke vorm van bedrijf - 2' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfsactiviteit met SBI-code 281.1, uit ten hoogste categorie 3.2 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten';
k. 'specifieke vorm van detailhandel - sanitair' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een detailhandel in sanitair;
l. 'specifieke vorm van recreatie - watersport' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een watersportvereniging;
m. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker;
n. 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' zijn de in 4.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;

o. ‘wonen’ zijn de in 4.1 bedoelde gronden mede bestemd voor wonen op de bouwlagen boven de begane grondlaag.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
e. in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
    2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder e sub 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd onder 4.2.1 onder e sub 1 en 2;
f. in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
g. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze (bij het bestaande aantal bouwlagen) meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 4.2 onder c en d.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
d. de bouwhoogte van een luifel ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'specifieke bouwaanduiding - luifel' mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de in 4.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

4.3.2 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het besluit Milieueffectrapportage 1994, zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 5 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’ de totale stapelhoogte van goederen op onbebouwde gronden niet meer mag bedragen dan 12 meter;
f. per bedrijf is vloeroppervlakte voor kantoren die meer bedraagt dan 50% van de bruto vloeroppervlakte niet toegestaan; vloeroppervlakte voor kantoren van meer dan 1.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
g. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 4.1:

a. om bedrijfsactiviteiten toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in 4.1, voor zover betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën, zoals in 4.1 genoemd;
b. om bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet in de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn genoemd, voor zover betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën, zoals in 4.1 genoemd.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

4.5.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.5.1 is niet van toepassing op:

a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

4.5.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

4.5.4 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 4.5.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5 – Bedrijf - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor ‘Bedrijf - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten in categorie 1 en 2 als bedoeld in de bij deze regels behorende 'standaard Staat van bedrijfsactiviteiten' evenals daaraan voor wat betreft de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
b. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.1 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
b. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.2 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
c. 'bedrijfswoning' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfswoning;
d. 'gezoneerd industrieterrein' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een gezoneerd industrieterrein;
e. 'kantoor' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor kantoren;
f. 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfsactiviteit met SBI-code 351.4, uit ten hoogste categorie 5.1 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten';
g. 'specifieke vorm van bedrijf - 2' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfsactiviteit met SBI-code 29, 351.4 en 281.1, uit ten hoogste categorie 5.1 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten';
h. 'specifieke vorm van bedrijf - 3' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfsactiviteit met SBI-code 281.2, uit ten hoogste categorie 4.1 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten';
i. 'specifieke vorm van bedrijf - 4' zijn de in 5.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een bedrijfsactiviteit met SBI-code 29, uit ten hoogste categorie 4.2 van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. per aanduidingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning gebouwd worden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
b. de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 500 m³;
c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
d. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande diepte, met dien verstande dat de diepte van de woningen aan het dijklint mag worden vergroot tot een diepte van 10 meter, indien de bestaande diepte minder dan 10 meter bedraagt;
e. de afstand tussen de voorgevel van de bedrijfswoning en de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens mag niet meer bedragen dan 2 meter.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 meter achter de voorgevellijn gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m^2;
d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, vermeerderd met 0,3 meter;
e in afwijking van het bepaalde in 5.2.4 onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken op een zijerf niet meer bedragen dan 5 meter;
f. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken op een zijerf mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5 meter;

i. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van een hoofdgebouw, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
j. de afstand tussen aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het achtererf en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet minder bedragen dan 2 meter.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
b. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bouwhoogte van kranen niet meer bedragen dan 24 meter;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de in 5.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

5.3.2 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 12 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
d. per bedrijf is vloeroppervlakte voor kantoren die meer bedraagt dan 50% van de bruto vloeroppervlakte niet toegestaan; vloeroppervlakte voor kantoren van meer dan 1.000 m^2 per bedrijf is in geen geval toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kantoor.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 5.1:

a. om bedrijfsactiviteiten toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in 5.1, voor zover betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën, zoals in 5.1 genoemd;

b. om bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet in de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn genoemd, voor zover betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën, zoals in 5.1 genoemd.

Artikel 6 – Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1. Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. dienstverlening;
c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een bibliotheek;
d. voorzieningen voor warmte-koude-opslag;
e. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
f. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'horeca' zijn de in 6.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 3 of 4.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
d. in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder b en c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de bouwhoogte zoals aangegeven;

e. in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder b en c gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 6.2.1 onder b en c;
f. in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder b en c dient ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een vrije hoogte van tenminste 2,5 meter te worden aangehouden.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 6.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

6.3.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in 6.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor detailhandel in strijd met de bestemming.

6.3.3 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca', zoals bedoeld in 6.1.2 onder a, mag het oppervlak aan horeca niet meer dan 250 m^2 bedragen.

Artikel 7 – Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

7.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. ‘dienstverlening’ zijn de in 7.1 bedoelde gronden mede bestemd voor dienstverlening;
b. 'horeca' zijn de in 7.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 3;
c. 'kantoor' zijn de in 7.1 bedoelde gronden mede bestemd voor kantoor;
d. 'specifieke vorm van detailhandel - rijwielhandel' zijn de in 7.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een rijwielhandel met bijbehorende fietsenwerkplaats;
e. 'supermarkt' zijn de in 7.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een supermarkt.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;

4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;

e. in afwijking van het bepaalde in 7.2.1 onder a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
   1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
   2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
   3. in afwijking van het bepaalde in 7.2.1 onder e onder 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 7.2.1 sub e onder 1 en 2;

f. in afwijking van het bepaalde in 7.2.1 onder c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 7.2.1 onder c en d;

7.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 7.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

7.3.2 Wonen

In afwijking van het bepaalde in 7.1.1 onder b, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geen wonen', niet gewoond mag worden.

Artikel 8 – Dienstverlening

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
d. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1 sub c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de maximale bouwhoogte zoals aangegeven;
e. in afwijking van het bepaalde in 8.2.1 sub b en c gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 8.2.1 sub b en c.

8.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 8.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

8.3.2 Wonen

In afwijking van het bepaalde in 8.1 onder b, geldt dat ter plaatse van de aanduiding:

a. 'wonen', het gehele pand als woning gebruikt mag worden;
b. 'geen wonen', niet gewoond mag worden.

Artikel 9 – Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor ‘Gemengd - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
b. dienstverlening;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, tuinen, erven, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

9.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'detailhandel' zijn de in 9.1 bedoelde gronden mede bestemd voor detailhandel;
b. 'bedrijf tot en met categorie 2', zijn de in 9.1 bedoelde gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 en 2 als bedoeld in de 'standaard Staat van bedrijfsactiviteiten', evenals daaraan voor wat betreft de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
c. 'horeca' zijn de in 9.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 2, 3 of 4;
d. 'maatschappelijk' zijn de in 9.1 bedoelde gronden mede bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
e. 'supermarkt' zijn de in 9.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een supermarkt.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;

3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;

e. in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 sub a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
   1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
   2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
   3. in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 sub e onder 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 9.2.1 sub e onder 1 en 2;
f. in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 sub d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de maximale bouwhoogte zoals aangegeven;
g. in afwijking van het bepaalde in 9.2.1 sub c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 9.2.1 sub c en d.

9.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 9.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

9.3.2 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca', zoals bedoeld in 9.1.2 onder b, mag het oppervlak aan horeca niet meer dan 185 m^2 bedragen.

Artikel 10 – Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Gemengd - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. wonen;
c. bijzondere woonvormen;
d. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
c. gebouwen dienen plat afgedekt te worden;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal woningen en/of wooneenheden in het kader van een bijzondere woonvorm niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
e. voor woningen of wooneenheden in het kader van een bijzondere woonvorm geldt, dat deze alleen gestapeld mogen worden gebouwd;
f. de bebouwing dient georiënteerd te worden op de naastgelegen bestemming ‘Verkeer’ (V).

10.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 10.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

Artikel 11 – Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. water;
c. voet- en fietspaden;
d. extensieve recreatie;
e. nutsvoorzieningen;
f. verblijfs- en speelgebied;
g. in-/uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals straatmeubilair en kunstobjecten.

11.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'jongeren ontmoetingsplek' zijn de in 11.1 bedoelde gronde mede bestemd voor een jongerenontmoetingsplek;
b. 'kinderboerderij' zijn de in 11.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een kinderboerderij evenals voor natuureducatie;
c. 'ligplaats' zijn de in 11.1 bedoelde gronden mede bestemd voor ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen en bijbehorende voorzieningen zoals steigers;
d. 'maatschappelijk' zijn de in 11.1 bedoelde gronden mede bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
e. 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk' zijn de in 11.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een kiosk;
f. 'specifieke vorm van groen - warmte-koude-opslag' zijn de in 11.1 bedoelde gronden mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
g. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 11.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek' het oppervlak van een gebouw niet meer dan 20 m^2 mag bedragen;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;

2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;

d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
e. in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 sub c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 11.2.1 sub c en d;
f. in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 sub c en d mag de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een jongeren ontmoetingsplek niet meer dan 2,70 meter bedragen.

11.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 12 – Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca behorende tot categorie 2, 3 of 4;
b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

12.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'horeca van categorie 5' zijn de in 12.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 5;
b. 'karakteristiek' zijn de in 12.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
c. 'specifieke vorm van horeca – café' zijn de in 12.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een café.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;

5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;

e. in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
   1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
   2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
   3. in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub e onder 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 12.2.1 sub e onder 1 en 2;

f. in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 12.2.1 sub c en d.

12.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 12.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m².

12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

12.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 12.4.1 is niet van toepassing op:

a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;

b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

12.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

12.4.4 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 12.4.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 13 – Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

13.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'dienstverlening' zijn de in 13.1 bedoelde gronden mede bestemd voor dienstverlening;
b. 'karakteristiek' zijn de in 13.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
c. 'praktijkruimte' zijn de in 13.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een praktijkruimte;
d. 'maatschappelijk' zijn de in 13.1 bedoelde gronden mede bestemd voor maatschappelijke functies.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;

5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;

e. in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
   1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
   2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
   3. in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder e sub 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 13.2.1 onder e sub 1 en 2;

f. in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 13.2.1 onder c en d.

13.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 13.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m².

13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

13.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 13.4.1 is niet van toepassing op:

a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;

b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

13.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

13.4.4 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 13.4.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 14 – Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. kinderdagverblijven en kinderopvang;
c. bijbehorende ondergeschikte horecafuncties en zaalhuur;
d. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen zoals verhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

14.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'begraafplaats' zijn de in 14.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor begraafplaats;
b. 'dienstverlening' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor dienstverlening;
c. 'horeca' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 2;
d. ‘karakteristiek’ zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
e. 'kinderboerderij' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een kinderboerderij, als onderdeel van en ondergeschikt aan de in 14.1.1 onder a en 14.1.2 onder f genoemde activiteiten;
f. 'manege' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een manege, als onderdeel van en ondergeschikt aan de in 14.1.1 onder a en 14.1.2 onder f genoemde activiteiten;
g. 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het wonen in een bijzondere woonvorm;
h. 'specifieke vorm van maatschappelijk - plantsoenendienst' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een gemeentelijke plantsoenendienst;
i. 'specifieke vorm van maatschappelijk - synagoge' zijn de in 14.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een synagoge;
j. ‘specifieke vorm van water - duiker’ zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker;
k. 'supermarkt' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een supermarkt, als onderdeel van en ondergeschikt aan de in 14.1.1 onder a en 14.1.2 onder f genoemde activiteiten;
l. 'wonen' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor wonen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
e. in afwijking van het bepaalde in 14.2.1 onder a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
    2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
    3. in afwijking van het bepaalde in 14.2.1 onder e sub 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 14.2.1 onder e sub 1 en 2;
f. in afwijking van het bepaalde onder 14.2.1 onder d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
g in afwijking van het bepaalde in 14.2 onder c en d gelden de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte als maximum indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 14.2 onder c en d;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘plat dak’ dient het gebouw plat afgedekt te zijn.

14.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Specifieke vorm van horeca - seniorenrestaurant

In afwijking van het bepaalde in 14.1.1 onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - seniorenrestaurant' uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een seniorenrestaurant ten dienste van de bewoners, aanverwanten en medegebruikers van het zorgcentrum toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 255 m^2 mag bedragen.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

14.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 14.4.1 is niet van toepassing op:

a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

14.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

14.4.4 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 14.4.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 15 – Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. extensieve recreatie;
e. wegen en paden;
f. bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals aanlegsteigers.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in 15.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Vergroten bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 onder b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 5 meter, indien het natuurbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 15.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;

g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
i. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in 15.4.1. geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, evenals werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. het onderhoud en herstel, dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen;
c. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de natuurlijke en/of ecologische waarden.

15.4.3 Voorwaarden voor verlening omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omgeving en hun wijze van uitvoering de natuurlijke en/of ecologische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten.

Artikel 16 – Recreatie - Volkstuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volkstuinen;
b. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m^2 per volkstuin;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

16.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m^2 bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Artikel 17 – Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
b. bijbehorende ondergeschikte horeca- en kantoorfuncties;
c. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

17.1.2Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'dienstverlening' zijn de in 17.1 bedoelde gronden mede bestemd voor dienstverlening;
b. 'specifieke vorm van sport - schietbaan' zijn de in 17.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een schietbaan;
c. 'specifieke vorm van sport - sociale moestuin' zijn de in 17.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een sociale moestuin.

17.2 Bouwregels

17.2.1Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;

d. in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 sub a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
    2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
    3. in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 sub e onder 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 17.2.1 sub e onder 1 en 2;
e. in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 sub c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de maximale bouwhoogte zoals aangegeven;
f. in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 sub b en c gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 17.2.1 sub b en c.

17.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

17.2.4 Bouwen ten behoeve van sociale moestuin

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de sociale moestuin als bedoeld in 17.1.2 sub c gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
b. het maximaal te bebouwen oppervlak mag niet meer bedragen dan 300 m^2.

Artikel 18 – Tuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals erven, groen, water, erfafscheidingen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. overkappingen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 19 – Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeren;
d. verblijfs- en speelgebied;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. groen;
h. water;
i. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals straatmeubilair.

19.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'detailhandel' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor ambulante detailhandel;
b. 'garage' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor de stalling van motorvoertuigen;
c. 'horeca' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een horeca behorende tot categorie 3 of 4;
d. 'parkeergarage' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een parkeergarage;
e. 'railverkeer' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een ongelijkvloerse railverbinding;
f. 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor (ambulante) detailhandel;
g. 'specifieke vorm van verkeer - chauffeursruimte' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een (wacht)ruimte voor buschauffeurs;
h. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 19.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'garage', 'horeca', 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats' en 'specifieke vorm van verkeer-chauffeursruimte' waarbij:
    1. het aanduidingsvlak voor 100% bebouwd mag worden;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

19.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een bouwwerk, geen gebouw zijnde toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
b. de bouwhoogte van geluidsschermen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

Artikel 20 – Verkeer - Railverkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

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

a. spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;
b. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
c. voorzieningen ten behoeve van passagiers;
d. voet- en fietspaden;
e. groen en water;
f. nutsvoorzieningen;
g. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals straatmeubilair.

20.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'horeca' zijn de in 20.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een horeca behorende tot categorie 3 of 4.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. voor gebouwen ten dienste van voorzieningen voor reizigers / passagiers, zoals liften en wachtruimten, geldt dat:
    1. de maximale bouwhoogte van liften niet meer dan 8 meter mag bedragen;
    2. de maximale bouwhoogte van overige gebouwen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' als bedoeld in 20.1.2 geldt dat:
    1. het aanduidingsvlak voor 100% bebouwd mag worden;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

20.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 21 – Verkeer - Rijksweg

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

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

a. wegen, bestaande uit maximaal zes rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, waarbij geldt dat in- en uitvoegstroken niet als rijstrook worden aangemerkt;
b. viaducten, in- en uitvoegstroken;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeren;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. groen;
h. water;
i. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals straatmeubilair.

21.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'railverkeer' zijn de in 21.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een ongelijkvloerse railverbinding;
b. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 21.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (weg)verkeer mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 20 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 22 – Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wateraanvoer en -afvoer,
b. waterberging;
c. bij deze bestemming horende voorzieningen.

22.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 22.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in 22.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 23 – Water - Vaarweg

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

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

a. wateraanvoer en -afvoer,
b. waterberging;
c. scheepvaart;
d. bedrijfsmatige activiteiten voor zover uitgevoerd door bedrijven die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf – 2';
e. bij deze bestemming horende voorzieningen.

23.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijf' zijn de in 23.1 bedoelde gronden mede bestemd voor geluidhinderlijke bedrijfsmatige activiteiten voor zover uitgevoerd door bedrijven toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf – 2';
b. 'ligplaats' zijn de in 23.1 bedoelde gronden mede bestemd voor ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen en bijbehorende voorzieningen zoals steigers;
c. 'specifieke vorm van recreatie - watersport' zijn de in 23.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een watersportvereniging;
d. 'specifieke vorm van water - 1' zijn de in 23.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een ligplaats van een baggermolen en een waterbus (beide voor toeristisch) gebruik en bijbehorende voorzieningen, zoals steigers;
e. 'waterstaat' zijn de in 23.1 bedoelde gronden mede bestemd voor waterstaatkundige werken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in 23.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. aanlegsteigers zijn niet toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduidingen zoals bedoeld in 23.1.2 onder a tot en met d;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 15 meter bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Bedrijfsactiviteiten op het water

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. activiteiten behorend tot Wgh-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';

b. nieuwe bedrijfsmatige activiteiten op de Beneden-Merwede zijn uitsluitend toegestaan indien Rijkswaterstaat ontheffing heeft gegeven van het ligplaatsverbod.

Artikel 24 – Wonen - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

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

a. wonen;
b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

24.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijf' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor bedrijfsdoeleinden die zijn genoemd in de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' in de milieucategorieën 1 tot en met 2, evenals daaraan voor wat betreft de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijfsdoeleinden;
b. 'detailhandel' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor detailhandel;
c. 'dienstverlening' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor dienstverlening;
d. 'garage' zijn de in 24.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor huishoudelijke bergruimte en voor de stalling van motorvoertuigen;
e. 'horeca' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 2, 3 of 4;
f. 'karakteristiek' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
g. 'kantoor' zijn de in de 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor kantoren;
h. 'maatschappelijk' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
i. 'parkeergarage' zijn de in 24.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor de stalling van motorvoertuigen;
j. 'praktijkruimte' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een praktijkruimte;
k. 'specifieke vorm van detailhandel - rijwielhandel' zijn de in 24.1 bedoelde gronden uitsluitend op de begane grond bestemd voor een rijwielhandel met bijbehorende fietsenwerkplaats;
l. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' zijn de in 24.1 bedoelde gronden uitsluitend op de begane grond bestemd voor een kinderdagverblijf;
m. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 24.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in 24.2.2 t/m 24.2.6 zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mag niet worden vergroot;
c. de inhoudsmaat van een hoofdgebouw zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan mag niet worden vergroot, behalve:
    1. door middel van dakkapellen;
    2. door middel van dak- en gevelopbouwen waar dat op de verbeelding is aangegeven;
    3. door middel van aanbouwen die op grond van 24.2.3 zijn toegestaan;
    4. als gevolg van vervangende nieuwbouw;
d. de voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in of maximaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
f. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande diepte, met dien verstande, dat de diepte van de woningen aan het dijklint, zoals opgenomen in 1.27 van de begripsbepalingen, mag worden vergroot tot een diepte van 10 meter, indien de bestaande diepte minder dan 10 meter bedraagt;
g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit 1 bouwlaag al dan niet met kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit 2 bouwlagen al dan niet met kap;
    3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit 3 of meer bouwlagen al dan niet met kap;
h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit 1 bouwlaag zonder kap;
    2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met kap dan wel 2 bouwlagen zonder kap;
    3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met kap;
    4. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit 3 of meer bouwlagen zonder kap;
    5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit 3 of meer bouwlagen met kap;
i. in afwijking van het bepaalde in 24.2.2 onder g en h gelden de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte als maximum indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 24.2.2 onder g en h;

j. in afwijking van het bepaalde in 24.2.2 sub g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelopbouw', dat de goothoogte mag worden verhoogd met ten hoogste 3 meter;
k. in afwijking van het bepaalde in 24.2.2 sub g en h geldt ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', dat het dak uitsluitend als plat mag worden uitgevoerd, met een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte;
l. in afwijking van het bepaalde in 24.2.2 sub h geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw', dat de goothoogte mag worden verhoogd met ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte met maximaal 3 meter;
m. in afwijking van het bepaalde in 24.2.2 sub c tot en met l mag ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ de grondoppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen niet worden gewijzigd;
n. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije hoogte van tenminste 2,5 meter te worden aangehouden;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' worden gebouwen aan de betreffende zijden vanaf een bouwhoogte van 3,5 meter voorzien van een dove gevel;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inhoud' geldt, dat de inhoudsmaat over twee bouwlagen mag worden vergroot tot een diepte van maximaal 1,10 meter;
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn uitspringende geveldelen toegestaan tot een goothoogte van 12 meter;
r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' ligt de begane grondvloer van hoofdgebouwen ten minste 0,5 meter boven de hoogte van de direct naastgelegen weg;
s. de bouwhoogte van parkeergarages mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van in- en uitritten.

24.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijhorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn en op tenminste 1 meter uit de zijerfgrens indien deze grenst aan de openbare weg;
b. in afwijking van het bepaalde in 24.2.3 onder a geldt, dat ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten [-bg]’ geen bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn toegestaan;
c. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m^2 met dien verstande dat de gronden gelegen achter (het verlengde van) de voorgevellijn voor 50% onbebouwd dienen te blijven;
d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, vermeerderd met 0,3 meter;
e. in afwijking van het bepaalde in 24.2.3 onder d, mag de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het zijerf niet meer bedragen dan 5 meter en de goothoogte niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,3 meter;

f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
h. in afwijking van het bepaalde in 24.2.3 onder d en g mag ter plaatse van de aanduiding 'garage' de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 2,5 meter;
i. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van een hoofdgebouw, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
j. in afwijking van het bepaalde in 24.2.3 onder a mag de voorgevellijn worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits:
    1. de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
    2. de breedte van erkers en andere aanbouwen voor de voorgevel niet meer voor de voorgevel van woningen niet meer dan twee derde van de breedte van de gevel bedragen;
    3. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
    4. uitsluitend op de begane grondlaag wordt gebouwd;
k. in afwijking van het bepaalde in 24.2.3 onder a mag, indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de erfbebouwing in de voortuin is gerealiseerd, het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het voorerf ten hoogste 40% van het gezamenlijk voorerf bedragen, met een maximum van 25 m^2, met dien verstande dat:
    1. de bebouwing op het voorerf op een afstand van ten hoogste 2 meter tot de voorerfgrens dient te worden gebouwd;
    2. bij deze woningen op het achter erf ten hoogste één vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd met een maximum grondoppervlak van 6 m^2;
    3. achter de achtergevel van de woning een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd met een diepte van ten hoogste 2 meter;
    4. de bebouwing op het achtererf in of op een afstand van ten minste 1 meter uit de zijerf dient te worden gebouwd;
l. in afwijking van het bepaalde in 24.2.3 onder a en j mag aan de zijde van de voorgevellijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' een berging worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2;
    2. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van de (eerste) bouwlaag van het hoofdgebouw;
m. de afstand tussen aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het achtererf en vrijstaande bouwwerken mag niet minder dan 2 meter bedragen.

24.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m^2 bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

24.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor (het verlengde van) de voorgevel;
    2. 2 meter achter (het verlengde van) de voorgevel;
c. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

24.2.6 Woonwagenstandplaatsen

In afwijking van het bepaalde in 24.2.2 en 24.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende bouwregels:

a. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan 4;
b. woonwagens dienen te worden geplaatst binnen het bouwvlak;
c. de goothoogte van woonwagens mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
d. de bouwhoogte va woonwagens mag niet meer bedragen dan 5 meter;
e. de onderlinge afstand tussen woonwagens dient tenminste 5 meter te bedragen;
f. per woonwagen mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd met een grondoppervlak van ten hoogste 15 m^2;
g. de minimale afstand tussen bijbehorend bouwwerk en aangrenzende woonwagen dient ten minste 2 meter te bedragen.

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in 24.1 is het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

24.3.2 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 24.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

a. niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2;
b. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan, alsmede bedrijfsactiviteiten die voor wat betreft de invloed op de omgeving daaraan gelijk te stellen zijn;
c. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
d. deze regeling niet van toepassing is ter plaatse van de in 24.1.2 genoemde aanduidingen.

24.3.3 Onzelfstandige wooneenheden / bijzondere woonvorm

Ter plaatse van de in 24.1 bedoelde gronden is het gebruik ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden en/of bijzondere woonvormen niet toegestaan.

24.3.4 Dienstverlening

Ter plaatse van het adres A.W. de Landgraafstraat 8 geldt, dat de functie ‘dienstverlening’, zoals bedoeld in 24.1.2 onder c, enkel is toegestaan op de begane grond.

24.3.5 Garage

Ter plaatse van de aanduiding 'garage', zoals bedoeld in 24.1.2 onder d, mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen of als berging.

24.3.6 Kantoor

Ter plaatse van het adres Rivierdijk 480 geldt, dat de functie ‘kantoor’, zoals bedoeld in 24.1.2 onder g, enkel is toegestaan op de begane grond.

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

24.4.1 Onzelfstandige wooneenheden / bijzondere woonvormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 24.3.3 ten behoeve van het toestaan van onzelfstandige wooneenheden, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen.

24.4.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 24.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. per woning zijn maximaal 4 onzelfstandige wooneenheden toegestaan;
b. per onzelfstandige wooneenheid mag maximaal 1 persoon worden gehuisvest;
c. per straat mag maximaal 2% van de woningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte worden gebruikt;
d. aansluitende percelen kunnen niet beide gebruikt worden voor onzelfstandige wooneenheden;
e. per woongebouw en woonlaag mag maximaal 2% van de aanwezige woonruimte ten behoeve van onzelfstandige woonruimte worden gebruikt;
f. voor de berekening van het toegestane maximum aantal onzelfstandige wooneenheden per straat en/of woongebouw geldt, dat een afronding naar beneden op een geheel getal dient plaats te vinden, met dien verstande dat altijd tenminste één onzelfstandige wooneenheid per straat en/of woongebouw is toegestaan;
g. de parkeersituatie mag niet onevenredig worden aangetast.

24.4.3 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 24.4.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

24.5.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

24.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 24.5.1 is niet van toepassing op:

a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

24.5.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 24.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

24.5.4 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 24.5.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

24.6.1 Onzelfstandige wooneenheden / bijzondere woonvormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het percentage in 24.4.2 sub c en e te wijzigen, met dien verstande dat:

a. de parkeersituatie niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 25 – Wonen - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding [aeg] uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding [vrij] uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding [tae] zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen zijn toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde in 25.2.1 onder b zijn ter plaatse van de aanduiding [gs] uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarbij de afstand tussen woongebouwen onderling ten minste gelijk is aan de bouwhoogte;
d. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
g. grondgebonden woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de bestemming "Verkeer";
h. de woningen mogen zowel plat als met kap worden afgedekt, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding ‘plat dak’ uitsluitend een afdekking in de vorm van een plat dak is toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding ‘kap’ uitsluitend een afdekking in de vorm van een kap is toegestaan;
i. de dakhelling van een kap mag niet meer dan 55 graden bedragen;
j. in afwijking van het bepaalde in 25.2.1 subh onder 2 is voor hoekwoningen een afdekking in de vorm van een plat dak toegestaan.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn alleen toegestaan bij grondgebonden woningen en uitsluitend binnen het bouwvlak;
b. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
    1. bij vrijstaande of halfvrijstaande woningen: 100 m^2 per woning;
    2. bij hoekwoningen en/of eindwoningen van een blok aaneengesloten woningen: 75 m^2 per woning;
    3. bij tussenwoningen in een blok aaneengesloten woningen: 30 m^2 per woning;

    waarbij het perceelgedeelte achter de woning, gelegen tussen de verlengde zijgevels van de woning, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd of overdekt en een oppervlakte van ten minste 35 m^2 onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd 1 meter achter de (verlengde) voorgevel;
d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
e. in afwijking van het bepaalde in 25.2.2 onder d, mag de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het zijerf niet meer bedragen dan 5 meter en de goothoogte niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,3 meter;
f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
h. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van een hoofdgebouw, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
i. in afwijking van het bepaalde in 25.2.2 onder c mag de voorgevellijn worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits:
    1. de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
    2. de breedte van erkers en andere aanbouwen voor de voorgevel niet meer voor de voorgevel van woningen niet meer dan twee derde van de breedte van de gevel bedragen;
    3. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
    4. uitsluitend op de begane grondlaag wordt gebouwd.
j. de afstand tussen aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het achtererf en vrijstaande bouwwerken mag niet minder dan 2 meter bedragen.

25.2.3 Specifieke bouwaanduiding - 1

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ gelden tevens de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde 25.2.1 onder b zijn ook gestapelde woningen toegestaan;

b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in of niet meer dan 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde 25.2.2 onder a geldt, dat overkappingen bij gestapelde woningen zijn toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde in 25.2.2 onder f, mag de bouwhoogte van overkappingen niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

25.2.4 Specifieke bouwaanduiding - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' gelden tevens de volgende regels:

a. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in of niet meer dan 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gebouwd;
b. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.

25.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

25.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

a. de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter indien de terreinafscheiding is gelegen vóór de (verlengde) voorgevel;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat:

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden afgedekt met een dakhelling van niet meer dan 55 graden, op voorwaarde dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter mag bedragen;
    2. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
    3. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;
b. een balustrade op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, op voorwaarde dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag reiken;

2. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;

c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot een hoogte van niet meer dan 5 meter;

d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot een hoogte van niet meer dan 9 meter, uitsluitend ten behoeve van geluidwerende voorzieningen.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in 25.1 is het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

25.4.2 Aan huis verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Ter plaatse van de in 25.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m^2.

25.4.3 Onzelfstandige wooneenheden / bijzondere woonvormen

Ter plaatse van de in 24.1 bedoelde gronden is het gebruik ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden en/of bijzondere woonvormen niet toegestaan.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

25.5.1 Onzelfstandige wooneenheden / bijzondere woonvormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 25.4.3 ten behoeve van het toestaan van onzelfstandige wooneenheden, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen.

25.5.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 25.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. per woning zijn maximaal 4 onzelfstandige wooneenheden toegestaan;

b. per onzelfstandige wooneenheid mag maximaal 1 persoon worden gehuisvest;

c. per straat mag maximaal 2% van de woningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte worden gebruikt;

d. aansluitende percelen kunnen niet beide gebruikt worden voor onzelfstandige wooneenheden;

e. per woongebouw en woonlaag mag maximaal 2% van de aanwezige woonruimte ten behoeve van onzelfstandige woonruimte worden gebruikt;

f. voor de berekening van het toegestane maximum aantal onzelfstandige wooneenheden per straat en/of woongebouw geldt, dat een afronding naar beneden op een geheel getal dient plaats te vinden, met dien verstande dat altijd tenminste één onzelfstandige wooneenheid per straat en/of woongebouw is toegestaan;

g. de parkeersituatie mag niet onevenredig worden aangetast.

25.5.3 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 25.5.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

25.6.1 Onzelfstandige wooneenheden / bijzondere woonvormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het percentage in 25.5.2 sub c en e te wijzigen, met dien verstande dat:

a. de parkeersituatie niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 26 – Leiding - Gas - 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van niet meer dan 48 inch, een druk van niet meer dan 80 bar en een diepteligging bij aanleg van niet minder dan 1,25 meter.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de in 26.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding – Gas' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

26.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 *Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 26.2.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
3. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

26.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 26.3.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 26.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen en/of het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, alsmede het bebossen van gronden;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

26.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. graafwerkzaamheden betreffen, als bedoeld in de Wet Informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 26.3.1.

26.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 26.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

26.4.4 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 26.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 27 – Leiding - Gas - 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van niet meer dan 12 inch, een druk van niet meer dan 40 bar.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de in 27.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Leiding – Gas 2' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

27.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 *Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 27.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
3. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

27.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 27.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanbrengen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, alsmede het bebossen van gronden;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

27.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. graafwerkzaamheden betreffen, als bedoeld in de Wet Informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 27.3.2.

27.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 27.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

27.4.4 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 27.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 28 – Leiding - Hoogspanningsverbinding

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de in 28.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 150 meter.

28.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 28.2.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de hoogspanningsverbinding niet worden geschaad.

28.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 28.3.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 28.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen, evenals het bebossen van gronden;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 28.3.1.

28.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 28.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

28.4.4 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 28.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 29 – Leiding - Riool

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding met een diameter van niet meer dan 840 millimeter en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de in 29.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

29.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 29.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de rioolwatertransportleiding niet worden geschaad.

29.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 29.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanbrengen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, alsmede het bebossen van gronden;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

29.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 29.3.1.

29.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 29.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

29.4.4 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 29.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 30 – Leiding - Water

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een (drink)watertransportleiding met een diameter van niet meer dan 400 millimeter en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

30.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 30.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de watertransportleiding niet worden geschaad.

30.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 30.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanbrengen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, alsmede het bebossen van gronden;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

30.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 30.3.1.

30.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 30.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

30.4.4 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 30.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 31 – Waarde - Archeologie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de archeologische waarde en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de in 31.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,3 meter en die een grondoppervlak hebben groter dan 100 m².

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 31.2.1, voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels van de betreffende bestemming, mits de archeologische waarde niet wordt geschaad.

31.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 31.3.1, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen.

31.3.3 Te verbinden voorwaarden

Aan een aanvraag als bedoeld in 31.3.1 kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van de archeologische waarde.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 31.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen;
c. het graven, vergraven, vergroten evenals het dempen van watergangen en waterpartijen;
d. het ophogen van gronden;
e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand.

31.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
c. worden uitgevoerd nadat uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

31.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 31.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend indien de archeologische waarde van de gronden niet onevenredig wordt geschaad door de voorgenomen werken en werkzaamheden.

31.4.4 Te verlenen voorwaarden

Aan een aanvraag als bedoeld in 31.3.1 kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van de archeologische waarde.

31.4.5 Overleggen archeologisch rapport

In het belang van de bescherming van de archeologische waarde van de gronden dient de aanvrager van een vergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

31.4.6 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in 31.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

31.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in 31.1 bedoelde dubbelbestemming te wijzigen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

31.5.2 Aanvraag advies

Alvorens toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 32 – Waterstaat - Waterbergingsgebied

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterzuivering en waterberging en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

32.2 Bouwregels

Op de in 32.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 32.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. het belang van de waterberging daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

32.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 32.3.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.

Artikel 33 – Waterstaat - Waterkering

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

33.2 Bouwregels

Op de in 33.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 *Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 33.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

33.3.2 Aanvraag advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 33.3.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 34 – Antidubbeltelregel

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 35 – Algemene bouwregels

35.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
b. brandweeringang;
c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. de ruimte tussen bouwwerken;
e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

35.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

35.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

35.3.1 Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

a. de bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
b. de bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

35.3.2 In geval van herbouw is 35.3.1 onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

35.3.3 Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in 40.1 van dit plan niet van toepassing.

35.4 Parkeren en ontsluiting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder de bouwwerken, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bouwwerken behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij geldt de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen, zoals deze geldt ten tijde van de ontvangst van de bouwaanvraag.

Artikel 36 – Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van gronden en gebouwen wordt in ieder geval verstaan het gebruik als seksinrichting.

Artikel 37 – Algemene aanduidingsregels

37.1 Geluidzone - industrie - De Staart

38.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - De Staart' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

37.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

37.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

37.2 Geluidzone - industrie - Oosteind

37.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - Oosteind' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

37.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

37.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.2.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

37.3 Geluidzone - industrie - Molendijk/Industrieweg

37.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - Molendijk/Industrieweg' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

37.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

37.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.3.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

37.4 Geluidzone - industrie - Rivierdijk/De Peulen

37.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - Rivierdijk/De Peulen' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

37.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

37.4.3Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.4.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

37.5 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt, dat:

a. geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
b. beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie.

37.6 Veiligheidszone - lpg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt, dat:

a. geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
b. beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie.

37.7 Vrijwaringszone - vaarweg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt, dat:

a. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
b. het verbouwen of uitbreiden van bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer op de Beneden Merwede.

37.8 Vrijwaringszone - dijk - 1

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' geldt dat:

a. de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens zijn aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
b. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
c. burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.8 onder b, mits het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

37.9 Vrijwaringszone - dijk -2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

37.10 Horeca

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' geldt, dat:

a. maximaal één horecavestiging is toegestaan;
b. de horecavestiging behoort tot categorie 3 of 4;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. het oppervlak van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m^2.

Artikel 38 – Algemene afwijkingsregels

38.1 Afwijkingsbevoegdheid

38.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -tenzij op grond van hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend - mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

a. afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. het bepaalde in 38.1.1 onder a is niet van toepassing op de oppervlakte bouwpercentage en bouwhoogte als bedoeld in artikel 24.2.3 onder b en d;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

38.1.2 De omgevingsvergunning voor afwijken als bedoeld in 38.1.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 39 – Algemene wijzigingsregels

39.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd, onder de voorwaarden dat:
    1. de functie ter plaatse is beëindigd;
    2. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
    3. het geen bedrijvigheid betreft met een ongewenst verkeersaantrekkende werking;
    4. wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit de milieuregelgeving;

b. het wijzigen van de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' in de bestemming 'Wonen' indien de bestemming grenst aan een bestaande woon- of tuinbestemming en het geen (hoofd)structuurgroen betreft;
c. het toevoegen van een bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht;
d. het in afwijking van het bepaalde in 24.2.2 onder b toevoegen van woningen aan de woningvoorraad door het splitsen van een woning onder de voorwaarden dat:
    1. het bestaande bouwvolume gelijk blijft;
    2. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
    3. wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit milieuregelgeving.

39.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Water', 'Groen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

a. een invulling wordt mogelijk gemaakt met een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen;
b. het maximum aantal woningen (grondgebonden en gestapeld samen) niet meer dan 48 bedraagt, waarbij geldt dat:
    1. dat het aantal grondgebonden woningen niet meer dan 36 mag bedragen;
    2. in het bestaande pand Baanhoek 27 (de Blauwe School) niet meer dan 6 gestapelde woningen gerealiseerd mag worden;
    3. het maximum aantal gestapelde woningen te realiseren in nieuwbouw aan de dijk niet meer dan 12 mag bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van gestapelde woningen niet meer dan 12 meter mag bedragen;
e. ontsluiting plaatsvindt via de weg Baanhoek;
f. het parkeren wordt opgelost binnen het aanduidingsvlak 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1';
g. de woningen worden georiënteerd op de weg Baanhoek, dan wel op de nieuwe ontsluiting die geënt is op de structuur van de stoepen die vanaf de weg Baanhoek het achtergelegen gebied ontsluiten en de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het landschap volgen;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
i. voldaan kan worden aan de wettelijke eisen aangaande archeologie, flora en fauna, natuur, milieu, bodem, externe veiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit;
j. een positief advies van de waterbeheerder is verkregen.

39.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Water', 'Groen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

a. uitsluitend grondgebonden woningen worden toegestaan;
b. het maximum aantal woningen niet meer dan 47 mag bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter mag bedragen;
d. de ontsluiting plaatsvindt via de weg Craijenstein;
e. het parkeren wordt opgelost binnen het aanduidingsvlak 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2';
f. de woningen worden georiënteerd op de nieuwe woonstraten die de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het landschap volgen;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
h. voldaan kan worden aan de wettelijke eisen aangaande archeologie, flora en fauna, natuur, milieu, bodem, externe veiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit;
i. een positief advies van de waterbeheerder is verkregen.

39.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Water', 'Groen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

a. uitsluitend grondgebonden woningen worden toegestaan;
b. het maximum aantal woningen niet meer dan 14 mag bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter mag bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde in 39.4 onder a mogen ook woon-werkkavels worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte mag per perceel niet minder dan 500 m^2 mag bedragen;
    2. naast de woning mag het perceel gebruikt worden voor het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf, zoals genoemd in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    3. de oppervlakte van het bedrijf niet minder dan 120 m^2 mag bedragen;
    4. niet minder dan 50% van de gronden dient onbebouwd te blijven;
    5. parkeervoorzieningen ten behoeve van het bedrijf dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden;
e. de ontsluiting plaatsvindt via de weg Parallelweg;
f. het parkeren wordt opgelost binnen het aanduidingsvlak 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 3';
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
h. voldaan kan worden aan de wettelijke eisen aangaande archeologie, flora en fauna, natuur, milieu, bodem, externe veiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit;
i. een positief advies van de waterbeheerder is verkregen.

39.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel 19, met dien verstande dat parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 40 – Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

40.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van 40.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 40.1.1 met maximaal 10%.

40.1.3 Het bepaalde in 40.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

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

40.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 40.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

40.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 40.2.1 na de 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.

40.2.4 Het bepaalde in 40.2.1 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 41 – Slotregel

Deze regels kan worden aangehaald onder de naam: “Regels van het bestemmingsplan Woongebied 2016” van de gemeente Sliedrecht.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
-	-	nummer		CATEGORIE
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	032	2	- visteeltbedrijven	3.1
11	06	-		
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING	
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:	
111	061	1	- aardoliewinputten	4.1
14	08	-		
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.	
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
1421	0812	1	- algemeen	4.1
144	0893		Zoutwinningbedrijven	3.2
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2

1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	12	-		
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN	

			BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	19	-		
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20		-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	-		
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	-		
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	

2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
25	22	-		
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1

2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
28	25	-		
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
29	27, 28, 33	-		
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
29	27, 28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1

313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26, 33	-		
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29	-		
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-		
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1MW	5.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
41	36	-		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservisestations:	
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	3.1
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1

5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5261	4791		Postorderbedrijven	3.1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):	3.2

			b.o. > 1000 m²	
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	64	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		

74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	4.1
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
93	93	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1

9303	96032	3	- crematoria	3.2
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

IV. VERBEELDING