

**UITTREKSEL UIT HET BESTEMMINGSPLAN  
"DORDTSE KIL III"**

## Bestemmingen

Onderstaand wordt aan de hand van een beschrijving van de bestemmingen nader op een groot gedeelte van de planinhoud ingegaan.

### *Lintbebouwing*

De bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg en de Wioldrechtse Zeedijk is hoofdzakelijk aangegeven met de bestemming "woondoeleinden"; uitgezonderd hiervan zijn de bestaande bedrijven c.a. in de lintbebouwing. Samen met de nieuw in te vullen lintbebouwing is hiervoor de bestemming "gemengde doeleinden" gebruikt.

Alvorens beide bestemmingen nader toe te lichten wordt opgemerkt dat nieuwe woonbebouwing alleen is toegestaan voorzover wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder c.q. de vastgestelde hogere grenswaarden (zie ook hoofdstuk VIII, Milieuaspecten).

Binnen de bestemming "woondoeleinden" zijn woningen en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. De volgende bouwvoorschriften zijn opgenomen:

- De woningen mogen geen grotere inhoudsmaat hebben dan 500 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van maximaal 9 m.
- Per perceel mag 50 % aan bebouwing (= inclusief de woning) worden opgericht. Voor de niet-woonbebouwing geldt een maximum bouwhoogte van 5 m.
- Aan de Rijksstraatweg is bepaald dat in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd en dat de achtergevel van woningen uiterlijk op een afstand van 40 m vanuit het midden van de weg mag worden gelegd; Aan de Wioldrechtse Zeedijk staan de woningen op, in of direct tegen de dijk.
- Omdat veel woningen "vrij" staan c.q. voldoende ruimte om zich heen hebben wordt de toepassing van de in Dordrecht opgestelde regel voor uitbreiding van bestaande (woon)bebouwing niet nodig geoordeeld. Juist vanwege het vrijstaande karakter van de bebouwing is in de planvoorschriften een maximum bebouwingspercentage opgenomen, die moet zorgdragen voor het instandhouden van de "openheid".
- Op de bebouwing langs de Wioldrechtse Zeedijk is de 'nota beheer dijkbebouwing' van toepassing verklaard; dit houdt in dat woningen uitsluitend op/in/tegen de dijk mogen worden gebouwd (en dus niet vrijstaand achter op -het erf) en dat bijgebouwen op het erf qua omvang ondergeschikt moeten zijn aan de woning, zowel wat betreft de oppervlakte, als de hoogte.
- In de planvoorschriften is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om toe te staan dat op de bij een woning behorende gronden bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Voorwaarde is dat het gaat om bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en er ook overigens geen onevenredige hinder zal ontstaan (verkeers hinder, parkeren). De gronden waar reeds nu 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn gevestigd, zijn als zodanig op de plankaart aangegeven.

Omdat het niet op voorhand ontoelaatbaar is in de vorm van een buurtwinkel enige detailhandel uit te oefenen is dit via een vrijstelling mogelijk gemaakt. Voor de duidelijkheid: het moet gaan om een buurtvoorziening, andersoortige detailhandel is hier niet passend en zal dan ook moeten worden geweerd. Ook hier geldt dat de nu aanwezige buurtwinkel als zodanig op de plankaart is aangegeven.

Bij de bestemming "gemengde doeleinden" gaat het om nu reeds in de lintbebouwing gevestigde "niet"-woonfuncties t.w.:

- sloopbedrijf, Rijksstraatweg 62
- school, Rijksstraatweg 131
- agrarisch bedrijf, Rijksstraatweg 68 en 155
- autodemontagebedrijf, Rijksstraatweg 92

Binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' kunnen deze activiteiten worden gehandhaafd en is zelfs wijziging in andersoortige (toegestane) activiteiten mogelijk. Voor de volledigheid: er zijn verschillende functies toegestaan, zoals wonen, bedrijven, maatschappelijke doeleinden (school), agrarische doeleinden, recreatieve doeleinden (manege).

Indien het gaat om bedrijven zijn uitsluitend de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Waar in de huidige situatie bedrijven uit een hogere categorie zijn gehuisvest en dit geen klachtenpatroon oplevert, zijn deze bedrijven afzonderlijk op de plankaart aangegeven en in de planvoorschriften genoemd. Deze bedrijven kunnen dan worden gehandhaafd, maar wijziging houdt in dat het bedrijf moet passen binnen categorie 1 en 2-bedrijven. Concreet gaat het hierbij om het sloopbedrijf (Rijksstraatweg 62) en het autodemontagebedrijf (Rijksstraatweg 92). Deze bedrijven zijn zgn. categorie 3-bedrijven.

Uitbreiding van deze bedrijven, tot de binnen deze bestemming toegestane maximum oppervlakte, is gekoppeld aan een vrijstelling waarbij ondermeer zal worden getoetst op onderdelen als hinder voor de omgeving, verkeersaanpakking.

Bij de functie 'agrarische doeleinden' is intensieve veehouderij, met het oog op vooral de geuraspecten, uitgesloten.

Om het karakter van de Rijksstraatweg zoveel mogelijk in stand te laten is het van groot belang te voorkomen dat bedrijfsfuncties in de lintbebouwing te zeer gaan overheersen. Daardoor zijn er eisen gesteld aan de omvang van die bedrijven: er geldt een maximale perceelsbreedte van 40 m per perceel, een bebouwingspercentage van maximaal 60 per perceel met een maximum van 1000 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsbebouwing, en een bouwhoogte van maximaal 9 m (nokhoogte) voor de woning en maximaal 5 m voor de overige (bedrijfs)bebouwing. Indien nodig voor een goede bedrijfsvoering en niet storend in het beeld ter plaatse kunnen burgemeester en wethouders via vrijstelling de hoogte van (bedrijfs)bebouwing oprekken naar maximaal 9 m en daarmee gelijkstellen met de maximum hoogte voor de woningen.

Overigens zijn burgemeester en wethouders bevoegd verklaard zonedig nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogten (bijvoorbeeld nokhoogte, goothoogte, dakvorm). Per bedrijf mag een dienstwoning worden gebouwd.

Ook bij de nieuw in te vullen gedeelten van de lintbebouwing is uitgangspunt dat ter plaatse bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) met een dienstwoning worden gerealiseerd. In hoofdstuk VIII Milieuaspecten is nader op de geluidhinderaspecten van deze nieuwe woningen ingegaan. Voor het overige geldt hetzelfde als hiervoor beschreven.

Overigens is het in incidentele gevallen niet op voorhand uitgesloten dat er een woning wordt gebouwd zonder bedrijfsgebouw, c.q. een bedrijfsgebouw zonder dienstwoning. Om dat in de hand te kunnen houden is dit gekoppeld aan een vrijstelling, waarbij in ieder geval zal worden geweigerd indien de voor ogen staande menging van woningen en bedrijven onevenredig wordt aangetast. Daarnaast zal een woning worden geweigerd indien er sprake is van strijd met de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarden.

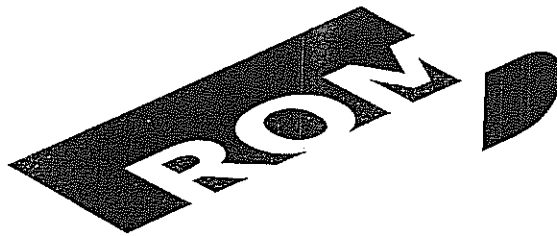
Op de gronden ten oosten van de Rijksstraatweg in de hoek N3-A16 is het via vrijstelling toegestaan de percelen in noord-zuid richting 'te delen' via de aanleg van een weg met aansluiting op de Rijksstraatweg ter hoogte van de N3. Deze vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het noodzakelijk is tussen die weg en de A-16 bedrijfsbebouwing op te richten die (mede) functioneert als geluidsscherm. Op dat deel van de gronden mag de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen. Deze hoogte is gebaseerd op (globaal) akoestisch onderzoek rekening houdend met de hoogteligging van de nieuwe op/afrit van de A-16.

De bebouwing is niet aan een perceel gebonden, omdat werking als geluidsscherm juist een aaneengesloten bebouwing vereist.

Indien deze vrijstelling wordt verleend mag de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing tussen de nieuwe weg en de Rijksstraatweg maximaal 500 m<sup>2</sup> b.v.o. bedragen. De voorwaarden ten aanzien van perceelsbreedte, bouwhoogte en (dienst)woning blijven gelijk.

Voor de woningen binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' gelden ten aanzien van de inhoudsmaat, de afstand vanuit de weg en de bouwhoogte, dezelfde voorwaarden als bij de bestemming "woondoeleinden".

De bij "woondoeleinden" beschreven vrijstellingsmogelijkheid voor detailhandel in de vorm van een buurtvoorziening is ook binnen deze bestemming opgenomen.



## Dordtse Kil.

De cultuur-historische waarden ter plaatse van de boerderijen Wielhoven en Beerwijkhoeve zijn op de plankaart met een aanduiding aangegeven en in de planvoorschriften is vermeld dat die waarden bij planontwikkeling in acht dienen te worden genomen. Voor de volledigheid: er is geen verbod om ter plaatse tot een ontwikkeling te komen, maar bij bouw-/inrichtingsactiviteiten moet worden gelet op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij Wielhoven is dit naast de bebouwing in de vorm van een boerderij ook de aanwezige boomplanting aan de noordzijde van de huidige kavel. Ter plaatse van de Beerwijkhoeve gaat het alleen om de boerderij.

Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' is niet ieder bedrijf toegestaan en de bedrijven die zijn toegestaan kunnen soms ook niet op iedere plek in het gebied. Enerzijds is dit een gevolg van de toegepaste milieuzonering, anderzijds vormen het zgn. C-profiel en Dordtse beleidsregels de reden voor deze opstelling.

In het navolgende wordt dit eerst toegelicht.

Daarna wordt ingegaan op enkele bouwvoorschriften.

### milieuzonering

Via de toepassing van milieuzonering is de toelaatbaarheid van bedrijven geregeld. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de gemeente Dordrecht veelvuldig toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het plan laat de volgende categorieën toe:

- tussen lintbebouwing en Westkil: categorie 1, 2 en 3.1 en N3 en Westkil categorie 1, 2 en 3.1.
- tot ca. 100 m achter buffergroen: categorie 1, 2 en 3.1.
- tot ca. 300 m achter buffergroen: categorie 1, 2, 3.1 en 3.2
- direct ten oosten van de Hoofdontsluiting: categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1
- overig gebied: 1, 2, 3.1 en 3.2. 4.1 en 4.2

Op de plankaart is het onderscheid aangegeven met de aanduidingen B 3.1 (categorieën t/m 3.1), B 3.2 (categorieën t/m 3.2), B 4.1 (categorieën t/m 4.1) en B 4.2 (categorieën t/m 4.2). Overeenkomstig het Programma zijn de grote lawaaimakers (artikel 41 Wet geluidhinder) uitgesloten. Voor de volledigheid: in de lintbebouwing zijn de categorieën 1 en 2 toegestaan; bestaande bedrijven in een hogere categorie zijn afzonderlijk aangeduid.

Op de plankaart is ter plaatse van de achtergevels van de woningen aan de Wioldrechtse Zeedijk en Rijksstraatweg een zgn. '50 dB(A)-contour' gelegd en is in de planvoorschriften bepaald dat bedrijven zich niet mogen vestigen indien door vestiging het geluidsniveau van 50 dB(A) ter plaatse van de contour wordt overschreden.

Deze regeling is opgenomen om in de richting van de bewoners duidelijk te maken dat de gemeente staat voor een goed woon- en leefklimaat. Formeel is er geen verplichting om een geluidcontour aan te geven: bij dit type bedrijventerrein staat de indeling in milieucategorieën daarvoor reeds borg. Via een consequente toepassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan en moet dit dan ook worden geregeld.

Een formele contour/zonering is alleen nodig indien zgn. grote lawaaimakers worden toegelaten, hetgeen in dit plan bewust niet is gedaan.

### niet toegestaan

Gelet op het zgn. C-profiel zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan; binnen de daarvoor geldende regels zijn wel kantoren als onderdeel van een bedrijf toegestaan tot een maximum van 50 % van het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf, tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>. De in de provinciale nota 'Planbeoordeling 1998' opgesomde mogelijkheden van vrijstelling zijn in de planvoorschriften opgenomen.

Eveneens niet toegestaan zijn dienstwoningen en (volumineuze) detailhandel.

Dienstwoningen worden geweerd, omdat dit anders te beperkend kan zijn voor het vestigen van bedrijven.

Detailhandel op een bedrijventerrein is niet toegestaan, echter ook volumineuze detailhandel is vanwege de nagestreefde concentratie elders in Dordrecht (Fokker-terrein gericht op woninginrichting c.a. en Handelskade/Mijlweg gericht op garagebedrijven/showrooms c.a.) niet aan de orde.

Op grond van de jurisprudentie is het toegestaan een beperkt gedeelte van bedrijfsactiviteiten als onderdeel van een andersoortig bedrijf uit te oefenen als detailhandel. De hiervoor opgestelde beleidsregel is ook in dit plangebied van toepassing en bepaald ondermeer dat:

- aandeel detailhandel niet meer mag bedragen dan 5 % van de omzet
- geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht
- geen specifieke aandacht voor de detailhandel mag worden gevraagd (geen afzonderlijke openingstijden, reclames etc.)

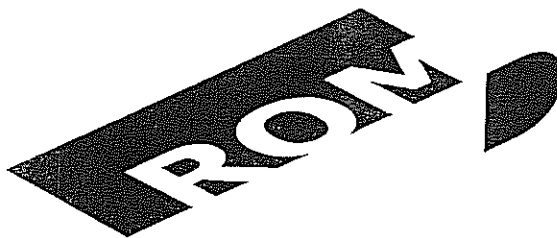
### bouwvoorschriften

Om te bereiken dat het eigen terrein wordt gebruikt voor parkeren en laad- en losactiviteiten geldt een maximum bebouwingspercentage van 65. Hierdoor blijft voldoende open ruimte aanwezig voor genoemde activiteiten.

In samenhang hiermee geldt de bepaling dat de rooilijn op minimaal 11 m vanuit de zijkant van de straat (lees uitgiftegrens) is gesitueerd; zo kunnen er parkeerplaatsen ca. worden gemaakt en ontstaat er bovendien een heldere (voorgevel) rooilijn.

Voor de overige perceelsgrenzen wordt uitgegaan van een afstand van 2,5 m. Naast ruimtelijk-stedenbouwkundige overwegingen liggen overwegingen vanuit brandveiligheid aan deze maat ten grondslag.

De mogelijkheden van vrijstelling zijn in de planvoorschriften benoemd. Bij de beoordeling van zo'n verzoek is het telkens van belang dat de bedoelingen ten aanzien van de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast.



In de toegestane hoogtematen is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebiedsdelen nabij de randen met een hoogte van maximaal 8 m, en anderzijds de gebiedsdelen daar verder vandaan, hoogte oplopend tot maximaal 16 m.

Als uitzondering op deze regel is, ter voorkoming van schaduwwerking, voor de gronden direct grenzend aan de Oost- en Westkil een hoogte van maximaal 5 m opgenomen.

De plekken waar een hoogteaccent tot maximaal wordt nagestreefd (zie planopzet) zijn op de plankaart als zodanig aangeduid.

Vanwege de aanwezigheid van verschillende kabels- en leidingen gelden er ook zones waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Binnen de bestemmingen voor deze kabels en leidingen wordt daarop nader ingegaan.

#### *Natuur- en landschappelijke waarden*

De Oost- en Westkil zijn bestemd voor "water met natuur- en landschappelijke waarden". De ecologische waarden en -potenties van deze stroken en de verwijzing naar de historie zijn redenen voor deze bestemming. Naast water en groen zijn verhardingen toegestaan in de vorm van uitsluitend voet- en fietspaden; voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, zoals bruggen (verbinding naar "het eiland" en in richting Rijksstraatweg). Vanwege de ecologische waarden/potenties dient overigens het aantal bruggen beperkt te zijn.

Ter bescherming van de ecologische waarden/potenties is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.



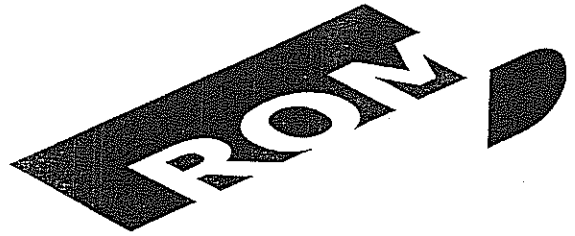
## Bestemmingsvoorschriften

### Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met dit plan de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd luidt als volgt:

1. Het op milieu verantwoorde wijze ontwikkelen van een bedrijventerrein voor gemengde bedrijvigheid met een zgn. C-profiel is de hoofddoelstelling van het plan. In samenhang daarmee is behoud van de woon- en bedrijfsbebouwing aan de Rijksstraatweg en de Wioldrechtse Zeedijk en een acceptabel woon- en leefklimaat een belangrijk uitgangspunt.
2. De bebouwing langs de Rijksstraatweg en de Wioldrechtse Zeedijk dient via een bufferzone bestaande uit onder meer water en groen te worden afgeschermd van het bedrijvengebied.
3. De bestaande structuur in de linten Rijksstraatweg en Wioldrechtse Zeedijk dient behouden te blijven. Versterking van die structuur door middel van aanvullende bebouwing in het lint langs de Rijksstraatweg dient mogelijk te worden gemaakt.
4. De Westkil en Oostkil dienen op landschappelijk wijze te worden ingepast; behoud van de kreekoevers is daarbij van belang. Ook de oevers van de overige waterlopen dienen zoveel mogelijk natuurlijk worden ingericht.
5. Het bedrijvengebied dient via een eigen ontsluitingsweg te worden aangesloten op de N3;afwikkeling van "bedrijvenverkeer"-behoudens dat van de lintbebouwing- via de Rijksstraatweg is niet toegestaan.
6. De hoofdontsluiting van het bedrijvengebied dient zodanig te worden vormgegeven dat er sprake zal zijn van een weg met enige allure. Via het aanbrengen van water en groen dient deze ontsluitingsweg als een groene ader door het gebied te lopen. Het aantal aantakkingen vanuit het bedrijvengebied op de hoofdontsluiting dient vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en beveiliging beperkt te blijven.
7. In het bedrijvengebied dient een secundaire route te worden aangelegd die aansluit op de hoofdontsluiting en zodanig wordt vormgegeven dat deze kan dienen als route voor het openbaar vervoer en de fiets; van het profiel dient de nodige uitstraling uit te gaan.
8. Langs de hoofdontsluiting en langs de secundaire route is bebouwing met een representatief karakter uitgangspunt; nabij de kruisingen hoofdontsluiting/secundaire wegenstructuur dient daarbij tevens te worden geprobeerd hoogteaccenten te realiseren.





9. Voorzieningen gericht op bereikbaarheid van bedrijven met de fiets en openbaar vervoer dienen een essentieel onderdeel van de planopzet te zijn. Daarnaast dient ook aandacht te worden besteed aan de doorgaande fietsroutes van/naar de Kiltunnel, over de Wieldrechtse Zeedijk en de Rijksstraatweg.
10. Bij het vestigen van bedrijven dient op eigen terrein te worden gezorgd voor parkeerplaatsen en laad- en losgelegenheden.

## Bedrijventerrein

### 1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven
- b. bedrijfskantoren
- c. horeca
- d. benzineverkooppunten, inclusief LPG
- e. verkeersdoeleinden
- f. groenvoorzieningen
- g. nutsvoorzieningen
- h. manege
- i. tuindersbedrijf

met dien verstande dat:

1. - ter plaatse van de aanduiding B 3.1 de bedrijfsactiviteiten genoemd onder de categorieën 1,2, 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten
- ter plaatse van de aanduiding B 3.2 de bedrijfsactiviteiten genoemd onder de categorieën 1,2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten
- ter plaatse van de aanduiding B 4.1 de bedrijfsactiviteiten genoemd onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten
- ter plaatse van de aanduiding B 4.2 de bedrijfsactiviteiten genoemd onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 3n 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten
- inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder; jo. artikel 2.4. van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer van 5 januari 1993 (stbl. 1993, no. 50) niet zijn toegelaten.
2. bedrijven alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein ter plaatse van de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn niet meer bedraagt dan 50 dB(A)
3. horeca en benzineverkooppunten alleen zijn toegestaan voorzover zij dienen ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied
4. een manege, tuindersbedrijf alleen zijn toegestaan op de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden

5. de op de plankaart als zodanig aangeduide cultuur-historische waarden bij de planontwikkeling in acht dient te worden genomen.

## 2. Inrichting

Toegelaten zijn:

- a. hoofdgebouwen
- b. bijgebouwen
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- d. voorzieningen voor laden en lossen
- e. parkeervoorzieningen
- f. verhardingen
- g. groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen
- h. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen en het navolgende.

## 3. Bouwvoorschriften

1. De bruto-vloeroppervlakte van bedrijfskantoren mag per bedrijfskavel niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>.
2. Aan de zijde waar het perceel grenst aan de weg en derhalve de toegang tot dat perceel is gelegen, ligt de voorgevelrooilijn op minimaal 11 m die perceelsgrens; buiten die rooilijn mag, behoudens een erfscheiding, niet worden gebouwd en/of worden opgeslagen.
3. Voor de overige perceelsgrenzen geldt voor bebouwing en opslag een afstand van minimaal 2,5 m vanuit de perceelsgrens.
4. Per perceel mag niet meer dan 65% worden bebouwd; het overblijvende deel dient in ieder geval te voorzien in ruimte voor parkeren, laden en lossen.
5. De hoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart is ingeschreven; deze maximum hoogte geldt ook voor opslag.
6. Op de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden is een hoogte-accnt tot de op de plankaart ingeschreven bouwhoogte toegestaan.

## 4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. Het eerste lid ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die:
  1. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld
  2. voorkomen in de naast hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.Deze vrijstelling mag alleen worden verleend indien is gebleken dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (werkwijze, verschijningsvorm en milieu-effecten) kan worden gelijkgesteld met de ingevolge het eerste lid toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2. Het eerste lid ten behoeve van het toestaan van horeca nabij en passend in de routing langs de Dordtse Kil.
3. Het derde lid onder 1 voor de vestiging van bedrijven met:
  - a. een kantooroppervlakte van maximaal 2500 m<sup>2</sup>, mits het kantoortaandeel niet meer bedraagt van 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte
  - b. een kantooroppervlakte van maximaal 3000 m<sup>2</sup>, mits het kantoortaandeel niet meer bedraagt van 30% van de totale bedrijfsoppervlakte.Deze vrijstelling mag alleen worden verleend indien vestiging op een B-locatie in de gemeente niet mogelijk is vanwege:
  - een tekort aan B-locaties
  - een zodanig groot en extensief ruimtebeslag dat realisering op een B-locatie in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aanbod van arbeidsintensieve functies niet gewenst is
  - de milieuhygiënische situatieEen vrijstelling voor een nog groter aandeel kantooroppervlakte is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de hiervoor genoemde criteria en vooraf van gedeputeerde staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
4. Het derde lid, onder 2 voor het dichter bouwen bij de perceelgrens indien:
  - a. in het betreffende gebiedsdeel de verkaveling ruimte laat voor het parkeren, laden en lossen op een andere wijze dan op het eigen perceel
  - b. op het eigen perceel op een andere wijze in het parkeren, laden en lossen wordt voorzien.Echter uitsluitend indien de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheid niet onevenredig worden aangetast.
5. Het derde lid onder 4 voor het toestaan van een bebouwingspercentage tot maximaal 75 indien toepassing is gegeven aan het bepaalde onder 4 van dit artikel
6. Het derde lid, onder 3 voor het dichter bouwen en/of opslaan bij de perceelsgrens echter uitsluitend indien:
  - a. de ruimtelijke structuur, bebouwingskarakteristiek en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast
  - b. er geen brandtechnische problemen ontstaan
7. Het derde lid voor het toestaan van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclame-uitingen, in het perceelsgedeelte direct grenzen aan de weg, indien dit de ruimtelijke opzet en het gebruik van het betreffende perceelsgedeelte niet onevenredig aantast.

## 5. Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende activiteiten op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn een wijzigingsbevoegdheid toe te passen, wordt de volgende procedure gevolgd:

- a. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken 2 weken voor een ieder ter inzage.
  - b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
  - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk inbrengen van bedenkingen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn.
  - d. Bij de inzending ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden de ingebrachte bedenkingen meegezonden.
  - e. Van de beslissing omtrent de goedkeuring doen Burgemeester en Wethouders mededeling aan hen die bedenkingen hebben ingebracht.
6. Adviesprocedure vrijstelling/wijziging  
Alvorens omtrent een vrijstelling of wijziging als bedoeld in het vierde en vijfde lid te beslissen, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de Milieudienst Zuid-Holland Zuid.
7. Medebestemming  
Voorzover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor waterkering, bovengrondse leidingen, ondergrondse leidingen, respectievelijk als bedoeld in de artikelen 8, 12 en 13 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de betreffende bestemmingen geldende bepalingen.

## Woondoeleinden

### 1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en voorzover op de plankaart als zodanig nader aangeduid, mede voor bedrijfsactiviteiten respectievelijk detailhandel.

Voorzover op gronden mag worden gebouwd en/of bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, is dit slechts toegelaten voor de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### 2. Inrichting

Toegelaten zijn:

- a. hoofdgebouwen
- b. aan- en bijgebouwen
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- d. tuinen en erven
- e. parkeervoorzieningen
- f. verhardingen
- g. groenvoorzieningen

een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen en het navolgende.

### 3. Bouwvoorschriften

1. Woningen e andere geluidsgevoelige objecten mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
  - de ingevolge de artikelen 82, 82, 83, 100 en 100a van de Wet geluidhinder aan te merken ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg behorende bij de betreffende zone;
  - de ingevolge de artikelen 8, 9, 10 en 11 eerste, tweede, derde, vijfde en zesde lid, van het Besluit geluidhinder spoorwegen aan te merken ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de spoorweg behorende bij de betreffende zone.
2. Van de bouwpercelen mag ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt, met dien verstande dat een woning geen grotere inhoudsmaat dan 500 m<sup>3</sup> mag hebben.
3. Aan de Rijksstraatweg mag een woning uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn en mag de achtergevel van een woning uiterlijk op een afstand van 40 m vanuit de as van de Rijksstraatweg worden gelegd. De voorgevelrooilijn ligt evenwijdig aan de as van de weg zoveel mogelijk aansluitend bij de voorgevels van de bestaande bebouwing.
4. Aan de Wioldrechtse Zeedijk mag een woning uitsluitend in, op of tegen de dijk worden gebouwd. De woning dient als hoofdgebouw overheersend te zijn en het bijgebouw daaraan ondergeschikt.
5. Zowel aan de Rijksstraatweg, als aan de Wioldrechtse Zeedijk mogen woningen uitsluitend vrijstaand of maximaal 2 aaneen worden gebouwd.

6. De hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is ingeschreven. De hoogte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan 5 m.

4. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen aan:

- a. het bepaalde in het eerste lid voor een beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1 sub 24 en voor de detailhandel als resultaat van de beroepsuitoefening aan huis, mits:
- de beroepsuitoefening plaatsvindt in een ondergeschikt deel van de woning;
  - bedoelde detailhandel op aantoonbaar ondergeschikte wijze plaatsvindt;
  - aan de buitenkant van de woning geen uiterlijke kenmerken worden aangebracht;
  - voldaan wordt aan de bepalingen van de vestigingswetgeving.
- b. het bepaalde in het eerste lid voor het uitoefenen bedrijven in situaties waar dat nu niet op de plankaart is aangeduid.
- c. het bepaalde in het eerste lid voor het toestaan van detailhandel in de vorm van een 'buurtvoorziening'.

5. Vrijstelling/wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bepaalde in artikel 5, vierde lid onder 1, vijfde en zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

6. Medebestemming

Voorzover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor bovengrondse leidingen, ondergrondse leidingen, respectievelijk als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de betreffende bestemmingen geldende bepalingen.

## Gemengde doeleinden

### 1. Doeleindeomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden, te onderscheiden in:

- a. wonen
- b. bedrijven, inclusief bedrijfskantoren
- c. maatschappelijke doeleinden
- d. agrarische doeleinden
- e. recreatieve doeleinden in de vorm van een manege
- f. nutsvoorzieningen
- g. groenvoorzieningen

Voorzover op gronden mag worden gebouwd en/of bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, is dit slechts toegelaten voor de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden zijn toegestaan:

- . een sloopbedrijf (categorie 3)
- . een autodemontagebedrijf (categorie 3)

Onder agrarische doeleinden worden mede verstaan semi-agrarische bedrijven en tuinbouwbedrijven, maar is de intensieve veehouderij uitgesloten.

### 2. Inrichting

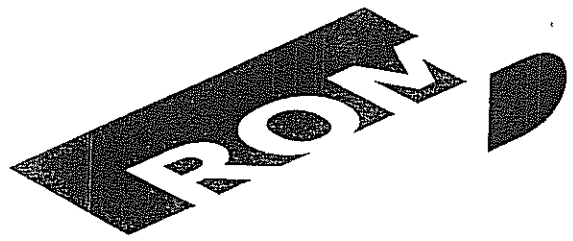
Toegelaten zijn:

- a. hoofdgebouwen
- b. aan- en bijgebouwen
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- d. tuinen en erven
- e. parkeervoorzieningen
- f. verhardingen
- g. groenvoorzieningen
- h. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen en het navolgende.

### 3. Bouwvoorschriften

1. Woningen en andere geluidsgevoelige objecten mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
  - de ingevolgde de artikelen 82, 82a, 83, 85, 100 en 100a van de Wet geluidhinder aan te merken ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg behorende bij de betreffende zone;
  - de ingevolgde de artikelen 8, 9, 10 en 11 eerste, tweede, derde, vijfde en zesde lid, van het Besluit geluidhinder spoorwegen aan te merken ten hoogste



toelaatbare geluidsbelasting vanwege de spoorweg behorende bij de betreffende zone.

2. Bouwpercelen hebben een breedte (gemeten aan de Rijksstraatweg) van maximaal 40 m.
3. Van de bouwpercelen mag ten hoogste 60% worden bebouwd of overdekt, met dien verstande dat een woning geen grotere inhoudsmaat dan 500 m<sup>3</sup> mag hebben en de bedrijfsbebouwing, behoudens in geval van toepassing van sub 4, lid 1a van dit voorschrift, niet groter mag zijn dan 1000 m<sup>2</sup> b.v.o.
4. Woningen en bedrijfsopstallen mogen uitsluitend in combinatie met elkaar worden gebouwd, waarbij per bedrijf één woning mag worden gebouwd.
5. Aan de Rijksstraatweg mag een woning uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn en mag de achtergevel van een woning uiterlijk op een afstand van 40 m vanuit de as van de Rijksstraatweg worden gelegd. De voorgevelrooilijn ligt evenwijdig aan de as van de weg zoveel mogelijk aansluitend bij de voorgevels van de bestaande bebouwing.
6. De hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is ingeschreven.
7. De hoogte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan 5 m.
8. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte en ruimte voor laden en lossen.
9. De in het eerste lid bedoelde bedrijven uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen in de huidige vorm worden gehandhaafd.

4. Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
  - a. het eerste lid voor de aanleg van verkeersdoeleinden op de gronden gelegen ten oosten van de Rijksstraatweg in de hoek N3-A16 in de vorm van de aanleg van een weg in noord-zuid richting met aansluiting op de Rijksstraatweg ter hoogte van de N3. Op de gronden tussen deze weg en de A-16 mag de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde in het derde lid, onder 7 maximaal 10 m bedragen.  
Indien deze vrijstelling wordt verleend mag de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing tussen deze weg en de Rijksstraatweg maximaal 500 m<sup>2</sup> b.v.o. bedragen.
  - b. het eerste lid voor het toestaan van detailhandel in de vorm van een 'buurtvoorziening'.
  - c. het derde lid onder 2 voor een perceelbreedte tot maximaal 50 m indien dit bijdraagt aan een betere indeling.
  - d. het derde lid onder 2 en 3 voor wat betreft oppervlakte aan bedrijfsbebouwing indien er sprake is van de vestiging van een agrarisch bedrijf.
  - e. het derde lid onder 4 voor het toestaan van een woning zonder bedrijfsgebouw en/of bedrijfsopstal zonder woning.



- f. het derde lid onder 5 voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning indien dit nodig is voor een goede bedrijfsvoering.
  - g. het derde lid onder 7 voor het toestaan van een hoogte tot maximaal 9 m, indien dit nodig is voor een goede bedrijfsvoering.
  - h. het derde lid onder 9 voor het toestaan van een uitbreiding binnen de in het derde lid genoemde overige bouwvoorschriften indien dit nodig is voor een goede bedrijfsvoering.
- 2.
- a. een vrijstelling als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien het noodzakelijk is tussen die weg en de A 16 bedrijfsbebouwing op te richten die (mede) functioneert als geluidscherm.
  - b. een vrijstelling als bedoeld onder c, d, e, f, g en h wordt uitsluitend verleend indien door het verlenen van de vrijstelling geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de doelstellingen met betrekking tot dit gebiedsdeel.

5. Vrijstelling/Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bepaalde in artikel 5, vierde lid onder 1, vijfde en zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

6. Medebestemming

Voorzover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor waterkering, bovengrondse leidingen, ondergrondse leidingen, respectievelijk als bedoeld in de artikelen 8, 12 en 13 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de betreffende bestemmingen geldende bepalingen,

