

PLANREGELS NA GEWIJZIGDE VASTSTELLING

De regels van het bestemmingsplan Maasterras fase 1 zoals die luiden na gewijzigde vaststelling in het besluit van de gemeenteraad op 2 juli 2025.

Ten opzichte van het **ontwerpbestemmingsplan** zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Staat van wijzigingen uit de Nota zienswijzen en reacties:

- Aanvullingen zijn **geel gemarkeerd**
- Verwijderde teksten zijn **geel gemarkeerd en doorgehaald**

Erratum op de staat van wijzigingen:

- Verwijderde teksten zijn **groen gemarkeerd en doorgehaald**

Aangenomen amendementen:

- Aanvullingen zijn **blauw gemarkeerd**
- Verwijderde teksten zijn **blauw gemarkeerd en doorgehaald**

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begrippen

plan: het bestemmingsplan "Maasterras fase 1" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001 van de gemeente Dordrecht.

archeologisch deskundige: een actor geregistreerd archeoloog.

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

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

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

atelier: de werkruimte van een kunstenaar.

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

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

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

bed en breakfast: het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

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

beperkt kwetsbare gebouwen: een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie:

- a. een woonfunctie, met uitzondering van een woonfunctie in een woongebouw en een woonfunctie voor 24-uurszorg, als het gaat om een woonfunctie:
 1. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha;
 2. om te worden gebruikt in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf; of
 3. die onderdeel is van lintbebouwing die loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op een buisleiding als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het risico op een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit;
- b. een bijeenkomstfunctie, met uitzondering van een bijeenkomstfunctie:
 1. voor kinderopvang;
 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
 3. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
 4. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder zeer kwetsbare gebouwen
- c. een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
- d. een kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;
- e. een logiesfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving:
 1. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee logiesfuncties per ha, en met ten hoogste 5 logiesverblijven als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving per gebouw; of
 2. met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;
- f. een onderwijsfunctie voor volwassenenonderwijs, met uitzondering van een onderwijsfunctie waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
- g. een sportfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van een sportfunctie:
 1. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
 2. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder zeer kwetsbare gebouwen; of
- h. een winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van een winkelfunctie in een gebouw waarin een supermarkt of warenhuis is gevestigd, als het gaat om een winkelfunctie:
 1. met meer dan vijf winkels en met een totale bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²; of
 2. met een winkel met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m².

bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij

behorende bijlagen.

bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

bouwgrens: de grens van een bouwvlak.

bouwrijp maken : de volgende werken en werkzaamheden gericht om het geschikt maken van gronden om te bouwen:

- a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- c. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- d. het dempen van sloten en watergangen;
- e. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f. het afvoeren van grondwater;
- g. het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- h. het aanleggen van bouwwegen;
- i. het aanleggen en inrichten van bouwpercelen;
- j. overige voorkomende werkzaamheden.

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

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

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

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

buurt: een deel van het plangebied als bedoeld in het Masterplan opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit plan.

cultuur en ontspanning: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, in de vorm van atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum en daarmee vergelijkbare activiteiten, muziektheater, theater, met uitzondering van een bioscoop, filmhuis, theater en muziektheater.

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

dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen.

Wordt: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen en is detailhandel uitgesloten.

ecologisch deskundige: een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soort specifieke ecologie.

evenement: evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

evenementen categorie 1 t/m 4: categorieën van evenementen als bedoeld in de 'beleidsregel en nadere regels voor de organisatie van evenementen'.

gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met

wanden omsloten ruimte vormt.

geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder: hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen. Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

geluidluf: het geluid van rijkswegen, lokale wegen (50 km en 30 km), spoorwegen en industrielawaai samen, omgerekend naar wegverkeerslawaai en zonder aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder, niet meer bedraagt dan **58 dB. 55 dB.**

geluidzone: geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

geluidzone - industrie: Een in het bestemmingsplan vastgelegde zone rond een industrieterrein waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

gezoneerd industrieterrein: Een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum. In deze regels zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden:

- Horeca 1: een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel.
- Horeca 2: een horecabedrijf dat voor het goed functioneren ook 's nachts geopend moet zijn en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt, zoals een discotheek, dancing, nachtclub.

huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

kwetsbaar gebouw: een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie en voor zover het niet gaat om een beperkt kwetsbaar gebouw of een zeer kwetsbaar gebouw

- a. een woonfunctie;
- b. een bijeenkomstfunctie;
- c. een industrie functie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. een gezondheidszorgfunctie;
- e. een kantoorfunctie;
- f. een logiesfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- g. een onderwijsfunctie;
- h. een sportfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving; of
- i. een winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.

kwetsbare locatie: een locatie voor:

- a. recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen;
- b. sport, spel of recreatief dagverblijf, waar doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
- c. evenementen in de openlucht voor ten minste 5.000 personen.

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

mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een

huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Masterplan: het stedenbouwkundig Masterplan Maasterras opgenomen als bijlage 1 bij dit plan.

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

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

PR 10-6 contour: op deze plaatsgebonden risicocontour is de kans 1 op de 1.000.000 per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

seksinrichting: een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen

worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

straatmeubilair: bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken; telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen; afvalinzamelvoorzieningen.

stamlijn: zie begrip zeehavenspoorlijn.

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

woonrijp maken: werken en werkzaamheden ten behoeve van het (her)inrichten van de openbare ruimte:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

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

Zeehavenspoorlijn, Dordrecht zeehavenspoorlijn:

hoofdspoorweg als bedoeld in de stamlijnovereenkomst d.d. 23 februari 2000.

zeer kwetsbare gebouwen: een locatie voor:

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
 1. voor kinderopvang; of
 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- c. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. een gezondheidszorgfunctie met bedgebed; of
- e. een onderwijsfunctie:
 1. voor basisschoolonderwijs; of

2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de bouwhoogte van een bouwwerk: 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.

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

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

de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Groen - Park 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Park 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. auto-ontsluiting naar een parkeergarage;
- d. bruggen;
- ~~e. busbaan, medegebruik door voertuigen met ontheffing is toegestaan;~~
- f. evenemententerrein;
- g. geluidafschermdende voorzieningen;
- h. hondenspeelplaatsen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speel- beweeg en ontmoetingsplekken;
- k. parkeergarage met mobiliteitshub met bijbehorende voorzieningen;
- l. voet- en fietspaden;
- m. water;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor wegverkeer;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – Dordrecht zeehavenspoorlijn' tevens voor de zeehavenspoorlijn; en
- p. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouw van een parkeergarage met bijbehorende voorzieningen is toegestaan tot een hoogte van 15 m;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot een grondoppervlakte van 100 m² per gebouw en een hoogte van 5 m;
- c. voor het overige zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 m.

3.3 Aanlegvergunning bodem

3.3.1 Omgevingsvergunning

Binnen de aanduiding 'milieuzone - bodemverontreiniging' is het verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders grondwerkzaamheden dieper dan het huidige maaiveld uit te voeren.

3.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 3.3.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van bodemonderzoek;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen.

3.3.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt alleen verleend indien door die grondwerkzaamheden geen nadelige gevolgen zijn te verwachten voor de volksgezondheid.

3.3.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid.

3.4 Gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van evenementen **terrein** geldt dat:
 1. de oppervlakte van het evenemententerrein maximaal 8.000 m² mag bedragen;
 2. per jaar maximaal 3 evenementen met categorie 3 worden georganiseerd;
 3. per jaar maximaal 7 evenementen met categorie 2 worden georganiseerd;
 4. per jaar maximaal 5 evenementen met categorie 1 worden georganiseerd;
 5. het gemiddeld geluidsniveau op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bedraagt:
 - bij categorie 3 evenementen: maximaal 81 dB(A) en 90 dB(C);
 - bij categorie 2 evenementen: maximaal 76 dB(A) en 80 dB(C);
 - bij categorie 1 evenementen: geen versterkte muziek;
 6. evenementen uitsluitend mogen plaatsvinden op:
 - maandag tot en met donderdag tussen 9:00 en 23:00 uur;
 - vrijdag en zaterdag tussen 9:00 en 0:00 uur
 - zondag tussen 11:00 uur en 23:00 uur;
 7. het aantal bezoekers van de evenementen **genoemd onder a2 tot en met a4** tezamen niet meer mag bedragen dan 100.000 per jaar;
- ~~b. het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage bedraagt minimaal **750 850** en maximaal **1.200 1.000**;~~
- ~~c. **bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een mobiliteitshub zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m², in de vorm van detailhandel, dienstverlening en horeca.**~~

Artikel 4 Groen - Park 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- c. water;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – Dordrecht zeehavenspoorlijn' tevens voor de zeehavenspoorlijn; en
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste:

- a. erfafscheidingen 2 m;
- b. lichtmasten 9 m;
- c. geluidschermen 20 m;
- d. bakens en scheepvaarttekens: 18 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsplanomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

5.2.1 *Bouwen algemeen*

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

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. toegestaan is een overkapping met een breedte van maximaal 1,5 m en een diepte van maximaal 1,25 m vanuit de voorgevel; de overkapping mag, de voorgevel niet meegerekend, maximaal aan één zijde gesloten zijn;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:
 - 1. erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
 - 2. erfafscheiding direct aan voorgevel tot een afstand van 1,5 m 1.80 m
 - 3. overige erfafscheidingen 2 m;
 - 4. vlaggenmasten 9 m;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen;
- b. rijwegen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. voet- en fietspaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug ~~voor wegverkeer uitsluitend bestemd voor fietsers en voetgangers;~~
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – Dordrecht zeehavenspoorlijn' tevens voor de zeehavenspoorlijn; en
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals opstelstroken, bushaltes, water, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

6.2.1 *Bouwen algemeen*

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is bebouwing toegestaan overeenkomstig de afmetingen van de verkeerstunnel in de A16 onder de Oude Maas;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is bebouwing toegestaan overeenkomstig de afmetingen van de verkeersbrug richting Zwijndrecht.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste:

- a. lichtmasten 20 m;
- b. vlaggenmasten 9 m;
- c. geluidschermen 20 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 12 m.

Artikel 6 Verkeer-railverkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg;
- b. spooremlacement;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tevens voor een onderdoorgang voor langzaam verkeer; en
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug tevens voor een brug voor wegverkeer.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

7.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwen van een overkapping is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is bebouwing toegestaan ten behoeve van de verkeersbrug richting Zwijndrecht.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 15 meter.

7.3 Bestemmingsplanactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – overkraging'

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.2.1 onder b voor het bouwen van een overkapping boven het emplacement ten behoeve van groenvoorzieningen en recreatieve doeleinden mits vooraf een positief advies van ProRail is verkregen over de bouw- en het gebruiksmogelijkheden.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor wegverkeer, fietsers, voetgangers en openbaar vervoer, medegebruik door voertuigen met ontheffing is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'haven' tevens voor een aanlegplaats voor de watertaxi alsmede een vlonder ten behoeve van wandelaars;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 *Bouwen algemeen*

toegestaan zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde;

ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is bebouwing toegestaan overeenkomstig de afmetingen van de verkeerstunnel in de A16 onder de Oude Maas

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste:

- a. bakens en scheepvaarttekens 18 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

8.2.1 *Bouwen algemeen*

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

8.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m².

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:
 - 1. erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m;
 - 2. overige erfafscheidingen 2 m;
 - 3. vlaggenmasten 9 m;
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m;
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 8.2.4 onder b in acht te worden genomen.

8.2.5 *Afwijken van de bouwregels*

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

- a. lid 8.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- b. lid 8.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. lid 8.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlak van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemming

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. groen;
- g. hotel;
- h. horeca-1;
- i. kantoren;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. langzaam verkeer;
- ~~l. een busbaan, medegebruik door voertuigen met ontheffing is toegestaan;~~
- m. een parkeergarage met mobiliteitshub met bijbehorende voorzieningen;
- n. auto-ontsluiting naar een parkeergarage;
- o. water;
- p. een ontsluiting voor wegverkeer tussen de stadsbrug en de Weeskinderendijk Beneden; en
- q. ter plaatse van de aanduiding 'park' de aanleg en instandhouding van een park met een minimale oppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding.

met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Omgevingsvergunning bouwen

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend voor bouwwerken ten dienste van de bestemming die voldoen aan de beoordelingsregels van lid 9.2.1 tot en met lid 9.2.7.

9.2.2 Maatvoering

Bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming bedraagt niet meer dan 2.200;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan aangegeven door de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte' bedraagt de hoogte van gebouwen minimaal de hoogte zoals aangegeven door de aanduiding 'minimale bouwhoogte';
- ~~d. binnen de aanduiding:~~
 - ~~1. 'geluidbelaste locatie 1' bedraagt de hoogte van gebouwen minimaal 35 m;~~
 - ~~2. 'geluidbelaste locatie 2' bedraagt de hoogte van gebouwen minimaal 22 m;~~
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m;
- f. bij de nieuwbouw van een hoofdgebouw het vloerpeil minimaal 20 cm hoger is dan de hoogte van de straat, ter plaatse van de as van de straat.

9.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Bij de bouw van gebouwen voldaan wordt aan de ontwerpprincipes in hoofdstuk 2 van de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen als bijlage 1 bij de regels, paragraaf 2.2 onderdelen 4 t/m 6 en 9.

~~de eisen voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in het Masterplan ten aanzien van:~~

- ~~a. de aanleg van langzaam verkeersverbindingen;~~
- ~~b. de aanleg van groene verbindingen en binnenhoven; en~~
- ~~c. het behoud van karakteristieke zones, bebouwing en de aanleg van verbindingen daartussen zoals aangegeven in PM paragraaf 3.4 van het Masterplan;~~
- ~~d. de geleiding in bouwhoogtes zoals aangegeven in PM paragraaf 3.5 van het Masterplan.~~

9.2.4 Geluid

Beoordelingsregels voor het bouwen van een geluidgevoelige gebouwen:

- a. op de geluidgevoelig gevel voldaan wordt aan de volgende hogere waarden:

Bron	Hogere waarde	Aantal woningen	Overige geluidgevoelige gebouwen (niet wonen)
A16	53 db	1.431	School en kinderdagverblijf
Spoorlijn	68 dB	1.117	School en kinderdagverblijf
Industrielawaai	55 dB(A)	2.200	Kinderdagverblijf
Dokweg / Laan der VN	62 dB	484	Kinderdagverblijf
Weeskinderendijk- Zuid	61 dB	681	School en kinderdagverblijf

- b. voor de school en het kinderdagverblijf geluidgevoelige gebouwen, anders dan wonen, wordt voldaan aan de beleidsregels hogere grenswaarden, opgenomen als bijlage 2 bij de regels;
- c. iedere woning voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar akoestisch woonmilieu:
1. iedere woning beschikt over één gevel die in zijn geheel geluidluw is;
 2. in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidluw ter plaatse van minimaal één te openen deel;
 3. iedere woning heeft een eigen open buitenruimte die geluidluw is;
- d. eenzijdig georiënteerde woningen en hoekwoningen die niet beschikken over een gevel die in zijn geheel geluidluw is, zijn niet toegestaan;
- ~~e. binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie 1 en 2' een akoestische aaneengesloten afscherming is verzekerd, openingen tussen gebouwen worden akoestisch afgeschermd;~~
- f. de geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege 30 km-wegen in het plangebied niet leidt tot aantasting van een akoestisch aanvaardbaar leefmilieu als bedoeld onder c t/m e;
- g. het toepassen van dove gevels is toegestaan; de dove gevel mag worden onderbroken door te openen delen als ter plaatse van die te openen delen voldaan wordt aan de hogere waarde of sprake is van een geluidluwe situatie;
- h. in aanvulling op de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving Bouwbesluit de geluidwering van de gevel wordt berekend aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen (rijkswegen, lokale wegen inclusief 30 km-wegen), spoorwegen en gezondeerde industrieterreinen;
- i. voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1, paragraaf 2.5 onderdeel 3 t/m 5.
- ~~j. bij de uitleg van de regels in dit onderdeel 9.2.4 wordt toepassing gegeven aan de beleidsregels hogere grenswaarden, zoals opgenomen als bijlage 2 Nadere regels hogere waarden bij de regels.~~

9.2.5 Doelgroepen

Binnen de bestemming wordt voorzien in woningen voor de volgende doelgroepen:

- minimaal 18,8%, 20% 20% 22% sociale huur;
- minimaal 5% middenhuur; en
- minimaal 30 31,2 % betaalbare koop.

9.2.6 Doelgroepen per deelgebied

Binnen ieder van de drie deelgebieden "Parkbuurt", "Maasterras-West"(ten westen van de brugaanlanding) en "Maasterras-Oost (ten oosten van de brugaanlanding), zoals bedoeld in afbeelding 2.2A van bijlage 1 ("stedenbouwkundige randvoorwaarden"), mag het aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop per deelgebied met ten hoogste het volgende aantal procentpunten lager liggen dan de in artikel 9.2.5 genoemde percentages:

- sociale huur: 4 procentpunt;
- middenhuur: 5 procentpunt;
- betaalbare koop: 4 procentpunt.

9.2.6 Windhinder en bezonning

De bouw van gebouwen niet leidt tot:

- a. windhinder volgens de NEN-norm 8.100;
- b. schaduwwerking volgens de TNO-norm licht (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam); en
- c. het bepaalde onder b is alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen.

9.2.7 Biodiversiteit en hittestress

Een bouwplan voor een hoofdgebouw dient evenredig bij te dragen aan de eis dat minimaal 30% van de bestemming Woongebied en minimaal 40% van de bestemmingen Woongebied én Groen-Park 1 plangebied een groenblauwe inrichting krijgt die bijdraagt aan het tegengaan van hittestress en het behoud van biodiversiteit in het plangebied.

9.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

1. Binnen 5 jaar na oplevering van de eerste woning binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie' is binnen 300 meter van de woning een geluidluwe buitenruimte bereikbaar;
2. In gebouwen aan de Dekweg en de Laan der Verenigde Naties pas mogen bewoond als het wegdek ter plaatse van die woningen is voorzien van geluidreducerend asfalt. Bij oplevering van de woningen binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie 1 en 2' zijn binnen het plangebied de Dekweg, de Laan der Verenigde Naties en de Weeskinderendijk Zuid voorzien van geluidreducerend wegdek.
3. Een woning die grenst aan een 50 km/u weg mag pas in gebruik worden genomen als het wegdek van die weg voorzien is van geluidreducerend asfalt.
4. Binnen een jaar na oplevering van de eerste woningen een geluidscherm langs de A16 binnen het plangebied is gerealiseerd met een hoogte van 7 meter of een gelijkwaardige oplossing.
5. Binnen een jaar na oplevering van de eerste woningen, in aansluiting op het bestaande scherm, een geluidscherm langs het spoor is gerealiseerd met een hoogte van 5 meter, of een gelijkwaardige oplossing.
6. Het is verplicht de maatregelen onder 1 na realisatie in stand te houden.

9.4 Voorwaardelijke verplichting tuinen

1. Het gebruik van een woning met bijbehorende tuin(en) is slechts toegestaan nadat ten minste 40% van het onbebouwde erf, voor zover dat in gebruik is of zal worden genomen als tuin, is ingericht met open grond, beplanting, een waterelement of andere waterdoorlatende voorzieningen.
2. Het gebruik van een woning met bijbehorende tuin(en) is slechts toegestaan nadat de erfafscheidingen van die tuin(en), behoudens erfafscheidingen die bestaan uit de muur van een bouwwerk en behoudens doorgangen, zijn ingericht als hagen, klimplanten met ondersteuning of gelijkwaardige beplanting.
3. De in leden 1 en 2 bedoelde inrichting wordt na realisatie in stand gehouden, dan wel vervangen door een andere inrichting die aantoonbaar bijdraagt aan waterinfiltratie, het beperken van hittestress en/of vergroening.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in leden 1, 2 en 3 indien op een andere wijze aantoonbaar een gelijkwaardig effect op waterinfiltratie, hittestressreductie of vergroening wordt bereikt."

9.4 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 9.2 een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het bouwen tot een hoogte van 65 meter mits voldaan aan de eisen bouwhoogtes zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels paragraaf 3.5 van het Masterplan;

- ~~b. het bouwen van 800 extra woningen tot maximaal 3.000 woningen mits minimaal een vergelijkbare omgevingskwaliteit wordt gehaald zoals vastgelegd in de OER en voldaan wordt aan de ruimtelijk kwaliteit als bedoeld in lid 9.2.3;~~
- ~~c. eerste lijnsbebouwing langs een lagere minimale bouwhoogte binnen de aanduiding geluidbelaste locatie 1 en 2 mits akoestisch aanvaardbaar, stedenbouwkundig noodzakelijk en met zoveel mogelijk afschermende maatregelen;~~
- ~~d. voor de eis dat binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie' openingen tussen gebouwen van een afscherming worden voorzien, mits akoestisch aanvaardbaar, stedenbouwkundig noodzakelijk en met zoveel mogelijk afschermende maatregelen;~~
- e. het afwijken van de eis dat eenzijdig georiënteerde woningen en hoekwoningen die niet beschikken over een gevel die in zijn geheel geluidluw is, niet zijn toegestaan, mits iedere woning ter plaatse van **elke** verblijfsruimten beschikt over minimaal één geluidluw te openen deel;
- f. de eis dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel, onder de voorwaarde dat minimaal één gevel geluidluw is ter plaatse van minimaal één te openen deel per verblijfsruimte;
- g. de eis van een open geluidluwe buitenruimte, onder de voorwaarde dat een geluidwerende, afsluitbare en daarbinnen geluidluwe buitenruimte wordt gebouwd; en
- h. toepassing van het bepaald onder e t/m g vindt alleen plaats in situaties waar geen andere doelmatige oplossing mogelijk blijkt.

9.5 Omgevingsvergunning inrichting openbaar gebied in de realisatiefase

9.5.1 Omgevingsvergunning bouw- en woonrijp maken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden te verrichten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken in de fase van realisatie.

9.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

- a. spelen, bewegen en ontmoeten:
 - 1. minimaal **5%** van de bestemming wordt ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten;
 - 2. de speel, beweeg en ontmoetingsplekken met elkaar worden verbonden door een wandelroute;
 - ~~3. de speel- en beweegplekken niet direct grenzen aan een weg of fietspad tenzij ze zijn afgeschermd;~~
 - ~~4. de speelplekken sociaal veilig worden ingericht voor verblijf en ontmoeting, aan deze regels kan worden voldaan door het plaatsen van banken;~~
- b. minimaal 40% van **de bestemmingen Woongebied én Groen – Park 1 het plangebied** en **minimaal** 30% van de bestemming Woongebied groenblauw wordt ingericht volgens de eisen van het handboek NIBO zoals opgenomen als bijlage 3 **bij deze regels**;
- c. waterveiligheid
 - 1. buitendijks bij nieuwbouw van een hoofdgebouw geen instroom plaats vindt van water bij een waterstand in de Oude Maas van NAP +4,0m;
 - 2. buitendijks: objecten in de netwerken van vitale functies en gebouwen worden minimaal op NAP +4, **4,310** m (of overstromingsbestendig) aangelegd om ervoor te zorgen dat deze droog blijven.
 - 3. buitendijks een vuilwaterriool met een persleiding naar het omringende, binnendijkse stelsel wordt aangelegd;
 - 4. binnendijks op een bouwperceel dient in een geschikte vluchtplek voor de bewoners te worden voorzien op een hoogte van minimaal NAP +4,0 m, tenzij in de straat al 60% van de gebouwen beschikt over een droge verdieping. Ramen op de droge verdieping dienen te worden voorzien van de mogelijkheid om open te gaan om evacuatie mogelijk te maken.
- d. waterberging en waterkwaliteit
 - 1. buitendijks wordt vuil en schoon water gescheiden aangeboden via een vuilwater- en een hemelwaterriool;
 - 2. hemelwater stroomt oppervlakkig en/of via een HWA-riool af richting de Oude Maas of (ander) oppervlaktewater.
 - 3. voorzien wordt in maatregelen om hemelwater tijdelijk, lokaal vast te houden en te zuiveren;
 - 4. binnendijks dient ten minste 50 mm hemelwater per m² bebouwd oppervlak op privaat terrein te worden opgevangen en vastgehouden;
 - 5. binnendijks wordt ten minste 50 mm waterberging (inclusief hemelwaterriool en water op straat) per m² verhard oppervlak in de openbare ruimte gerealiseerd;

- e. grondwater
 - 1. de inrichting van het plangebied wordt infiltratiepositief, totdat 50% van de jaarneerslagsom geïnfiltreerd kan worden in de bodem, afhankelijk van het bodemtype;
 - 2. bij het ontwerp en de inrichting wordt regenwaterbenutting toegepast.
- f. hittestress: ~~40% van het plangebied wordt groenblauw ingericht met~~ 30% schaduw in de speel, beweeg en ontmoetingsplekken alsmede de wandel- en fietsroutes binnen het plangebied; en
- g. voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, opgenomen als bijlage 1 bij deze regels ten aanzien van:
 - 1. het verhoogde maaiveld en inrichting openbare ruimte (paragraaf 2.2 onder 1 t/m 3, 7 en 8);
 - 2. een groene inrichting (paragraaf 2.3 onderdelen 1 t/m 9);
 - 3. verkeer en parkeren (paragraaf 2.4 onderdelen 1 t/m 8); en
 - 4. geluid (paragraaf 2.5 onderdeel 2).

9.5.3 Uitzondering

Een omgevingsvergunning is niet vereist op gronden die na het bouw- en woonrijp maken uitgegeven zijn als woonperceel.

9.6 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen of inrichting openbaar gebied wordt minimaal per buurt als bedoeld in bijlage 1 een stedenbouwkundig plan ingediend waarin aangetoond of opgenomen wordt:

- a. op welke wijze voldaan kan worden aan de beoordelingsregels in lid 9.2.1 t/m 9.2.7 en de toepassing van de afwijking van de bouwbepalingen in lid 9.4;
- b. de inpassing van de voorwaardelijke verplichtingen zoals bepaald in lid 9.3;
- c. op welke wijze wordt voldaan aan de beoordelingsregels inrichting openbaar gebied in lid 9.5.2;
- d. een verkaveling met bouwblokken met daarin aangegeven die voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden met daarop aangegeven:
 - 1. hoe de ontwerpprincipes uit bijlage 1 zijn toegepast;
 - 2. de gevels waar de geluidbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarden;
 - 3. het aantal benodigde hogere waarden;
 - 4. de geluidluwe buitenruimten;
 - 5. de geluidluwe zijden;
 - 6. de overige te treffen geluidsmaatregelen;
- e. een beschrijving van het energiesysteem waarin aangegeven hoe het bouwplan bijdraagt aan de doelstelling energieneutrale woonwijk voor de onderwerpen aansluiting warmtenet, koeling, circulariteit en opwek;
- f. de locaties aangewezen voor biobased bouwen;
- g. een bomeninventarisatie;
- h. een groenblauwe inrichting getoetst aan het handboek natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels;
- ~~i. een beschrijving hoe de de knelpunten groene verbindingen, zoals opgenomen in het Masterplan, kunnen worden opgelost;~~
- ~~j. de verkeersgeneratie van een bouwplan bij een parkeernorm hoger dan 0,3;~~
- k. laadpunten en de leidinginfrastructuur voor het elektrisch opladen van auto's;
- l. de maatregelen externe veiligheid op gebouw- en wijkniveau en het advies van de veiligheidsregio voor de onderwerpen zelfredzaamheid (schuilen en vluchten) van de in het gebied aanwezige personen en beheersbaarheid (toegankelijkheid, blusvoorzieningen) bij een incident.

9.7 Specifieke gebruiksregels

9.7.1 Gebruiksregels

In aanvulling op artikel 16 Algemene gebruiksregels gelden binnen de bestemming de volgende gebruiksregels:

- a. ~~de niet woonfuncties worden gesitueerd binnen de zoekgebieden zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van het Masterplan;~~ zodra een gebouw gebruikt wordt voor detailhandel, is een volgend gebruik van gebouwen voor detailhandel uitsluitend toegestaan binnen een afstand van 200 m van dat eerste gebouw met detailhandel;

- b. het totale brutovloeroppervlak aan voorzieningen (niet wonen en parkeren) bedraagt maximaal 23.322 m²;
- c. het brutovloeroppervlakte aan kantoren bedraagt maximaal 10.000 m²;
- d. detailhandel is toegestaan tot een winkelvloeroppervlak van 1.050 m²;
- e. ~~maximaal één vestiging voor detailhandel in dagelijkse goederen is toegestaan tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 500 m²;~~
- f. het winkelvloeroppervlak van een individuele winkel mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. maximaal één supermarkt is toegestaan;
- f. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca categorie 1 bedraagt maximaal 550 m² horeca;
- g. ~~horeca, terrassen en een kinderdagverblijf zijn niet toegestaan aan de geluidluwe zijde van de meest noordelijke bouwblokken binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie'.~~
- h. ~~woonwagens zijn binnen de bestemming toegestaan;~~
- i. het is verboden hout te stoken in woningen die na 1-1-2024 zijn gebouwd;
- j. ~~autoverkeer is niet toegestaan, behoudens ontheffingen;~~
- k. het aantal parkeerplaatsen mag niet meer bedragen dan bepaald in artikel 15.5; en
- l. het is verboden auto's te parkeren op maaiveld in het openbaar gebied anders dan voor vergunninghouders.

9.7.2 Afwijking gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 9.7.1 een omgevingsvergunning verlenen voor een hotel mits uit onderzoek blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte.

9.8 Melding sloop bouwwerken binnen de aanduiding cultuurhistorische waarden

Vervallen (hier gelden de regels van het omgevingsplan Dordrecht).

9.8.1 ~~Melding~~

~~Op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden gebouwen te slopen zonder dit ten minste 8 weken voor het begin ervan te melden.~~

9.8.2 ~~Indieningsvereisten~~

~~Een melding bevat een bouwhistorisch onderzoek en wordt toegezonden aan burgemeester en wethouders.~~

9.9 Delegatie - nadere regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzen ten aanzien van:

- a. het stellen van nadere bouwregels in aanvulling op lid 9.2.1 ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen, mits dit noodzakelijk wordt geacht voor een goede toepassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitvoering van het Masterplan;
- b. andere percentages voor de doelgroepen genoemd in lid 9.2.5 mits aantoonbaar sprake is van een gewijzigde actuele woonbehoefte;
- c. het wijzigen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden het Masterplan opgenomen in bijlage 1, mits minimaal een vergelijkbare omgevingskwaliteit wordt gehaald zoals vastgelegd in de OER;
- d. het wijzigen van de nadere regels opgenomen in bijlage 2 en 3.

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingen

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

Vervallen (hier gelden de regels van het omgevingsplan Dordrecht).

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 10.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de hoofdstuk 2 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

10.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van 10.2.1 onder b mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering die niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- d. grondwerkzaamheden die bestaan uit funderingspalen tot 5% van het te bebouwen oppervlak.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 met inachtneming van de volgende regels:

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

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

10.4.1 Omgevingsvergunning

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

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

10.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 10.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.2 of 10.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

10.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

10.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 11 — Waarde — Archeologie 3

11.1 — Bestemmingsomschrijving

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

11.2 — Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 — Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 11.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge hoofdstuk 2 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

11.2.2 — Uitzonderingsregel

In afwijking van 11.2.1 onder b mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. grondwerkzaamheden die bestaan uit funderingspalen tot 5% van het te bebouwen oppervlak.

11.3 — Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2 met inachtneming van de volgende regels:

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

11.4 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

11.4.1 — Omgevingsvergunning

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

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

11.4.2 — Uitzondering

Het verbod in lid 11.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.2.2 of 11.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

11.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

11.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 12.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen in hoofdstuk 2 zijn niet toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid 12.2.1 onder a geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b, indien:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. wordt gebouwd in overeenstemming met een door het waterschap goedgekeurd; waterhuishoudkundig plan;
- c. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad; en
- d. het profiel van vrije ruimte en de veiligheid van de waterkering (inclusief alle zoneringen van de waterkering) in acht wordt genomen en moet worden aangetoond door berekeningen, bij het bouwen langs de oever zal de stabiliteit onderwater ook zal worden meegenomen in de berekeningen.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden voor geluidgevoelige gebouwen de voorkeursgrenswaarden en gestelde hogere grenswaarden genoemd in artikel 9.2.4 op grond van de Wet geluidhinder.

13.2 Exploitatiegebied - uitgesteld kostenverhaal

Binnen de aanduiding 'exploitatiegebied' gelden de volgende regels:

- a. als op het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een locatie die geldt als aangewezen bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, stellen burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning een exploitatieplan vast, waarbij artikel 6.17 Wro van overeenkomstige toepassing is.
- b. de onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt pas verleend als het bedrag van het betalingsvoorschrift, zoals bedoeld in artikel 6.17 Wro, op basis van het in lid 1 bedoeld exploitatieplan berekend is.
- c. de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden geweigerd als de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een tekort bevat, dat niet is gedekt.

13.3 Milieuzone - trillingshinder spoor

13.3.1 Bouwverbod

Binnen de Milieuzone - trillingshinder spoor mogen geen woningen worden gebouwd.

13.4 Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit

13.4.1 verbod

Binnen de aanduiding "Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit" zijn geen gebouwen en geen gebruiksactiviteiten toegestaan die, geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn:

- a. ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- b. ten behoeve van kinderopvang;
- c. als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis;
- d. ten behoeve van een combinatie van functies als genoemd onder a, b of c.

13.4.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaald in lid 13.4.1 na een positief advies van de Dienst Gezondheid en Jeugd.

13.5 Veiligheidszone

13.5.1 plaatsgebonden risico

Binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.5.2 aandachtsgebied brand

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone plasbrand' mogen geen gebouwen worden gebouwd die aangemerkt kunnen worden als zeer kwetsbaar, kwetsbaar of beperkt kwetsbaar.

13.5.3 aandachtsgebied explosie

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone explosie':

- a. mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
- b. mogen kwetsbare gebouwen alleen worden gebouwd binnen de bestemming Woongebied;
- c. dienen gebouwen te voldoen aan de voorschriften in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. dienen gebouwen te voldoen aan voorschrift 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

1. een overdruk van 10 kPa, voor zover de geveldelen zicht hebben op het spoor moet deze overdruk met een factor 2,5 verhoogd worden;
 2. ~~een ontwerpafstand van 80 meter; of zoveel meer als het gebouw is gelegen op een afstand meer dan 80 meter en minder dan 200 meter, gemeten loodrecht vanaf de buitenste spoorstaaf;~~ een maximale overdruk van 17 kPa op een ontwerpafstand van 80 meter of zoveel minder als het gebouw is gelegen op een grotere afstand, gemeten loodrecht vanaf de buitenste spoorstaaf, voor zover de geveldelen zicht hebben op het spoor moet deze overdruk met een factor 2,5 verhoogd worden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d hoeft schervrij glas niet te worden toegepast indien initiatiefnemer aantoont dat:
1. ter plaatse van de beglazing de overdruk minder bedraagt dan 10 kPa;
 2. het glas bij een incident geen schervwerking in de achterliggende ruimte heeft;
 3. de achterliggende ruimte geen bescherming behoeft tegen schervwerking omdat personen er slechts zeer kortstondig verblijven en er geen sprake is van een vluchtroute;
- f. mag op platte daken geen gebruik worden gemaakt van losliggend hard dakbedekkingsmateriaal, zoals grind als afdeklaag; aaneengesloten tegelverharding, sedumdaken of vergelijkbare toepassingen zijn wel toegestaan;
- g. toepassing van losliggend hard afdekkingsmateriaal is wel toelaatbaar mits is aangetoond dat de grindlaag op het dak voldoende is afgeschermd tegen de drukgolf;
- h. zijn grote evenementen uitgesloten, zie artikel 3.4;
- i. het groepsrisico mag niet hoger zijn dan 4 x de oriëntatiewaarde; en
- j. a t/m i geldt ook voor uitbreiding van gebouwen.

13.5.3 advies

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen wordt advies gevraagd van de veiligheidsregio.

13.6 Vrijwarringzone vaarweg

13.6.1 Gebruiksregels

Het gebruik van deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mag geen belemmering vormen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten; en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg. (artikel 5.161 Bkl)
- e. De gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid van het vaarwegverkeer.

13.6.2 Bouwregels

Binnen de aanduiding 'vrijwarringzone – vaarweg' mogen in afwijking van de bouwregels in hoofdstuk 2, geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de vaarweg.

13.6.2 Afwijken van de gebruiks- en bouwregels (bestemmingsplanactiviteit)

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 13.6.1 en 13.6.2 ten behoeve van het bouwen en/of gebruiken van bouwwerken, onder de voorwaarde dat deze op grond van de daar voorkomende bestemmingen zijn toegestaan en belemmeringen voor het vaarwegverkeer worden voorkomen, zoals opgenomen in artikel 5.161 Bkl.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt niet eerder verleend dan nadat instemming is verkregen van de waterbeheerder van de rijksvaarweg.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 20 m;
- c. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van geluidafschermende voorzieningen voor zover die nodig zijn voor een akoestisch aanvaardbaar leefmilieu;
- d. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- e. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder d, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- f. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

14.2 Voorwaarde

De in lid 14.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Bestaande bouwwerken

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

15.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 15.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

15.3 Ondergronds bouwen

15.3.1 Algemeen

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

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen; en
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

15.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.3.1 onder a. voor ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

15.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

15.5 Parkeren, laden en lossen

15.5.1 Parkeren voor auto

Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied dat voorziet in de parkeerbehoefte van de woningen en voorzieningen binnen de bestemming Woongebied, mag maximaal 900 bedragen, inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers.

15.5.1 Parkeren voor auto en fiets

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

15.5.2 Laden en lossen

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

15.5.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 15.5.1 en 15.5.2:

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

15.5.4 Functiewijzigingen

De regels over parkeren, laden en lossen bij functiewijzigingen zijn onverkort van toepassing, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk; en
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- h. een gebouw of locatie binnen het explosieaandachtsgebied te gebruiken voor een zeer kwetsbare activiteit.

16.2 Beroepsuitoefening aan huis

16.2.1 Gebruiksregels

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

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

16.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2.1 voor:

- a. een maximum vloeroppervlak van 75 m²;
- b. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- c. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijken een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

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.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht bouwen

18.1 Overgangsrecht

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; en
- 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.

18.2 Afwijking

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

18.3 Illegale bebouwing

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

Artikel 19 Overgangsrecht gebruik

19.1 Overgangsrecht

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

19.2 Veranderen gebruik

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

19.3 Onderbreking gebruik

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

19.4 Reikwijdte

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

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Maasterras fase 1'.

Bijlagen bij de regels

**Bijlage 1 Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras
stedenbouwkundige randvoorwaarden Maasterras fase 1**

Bijlage 2 Nadere regels hogere waarden

Bijlage 3 Handboek NIBO