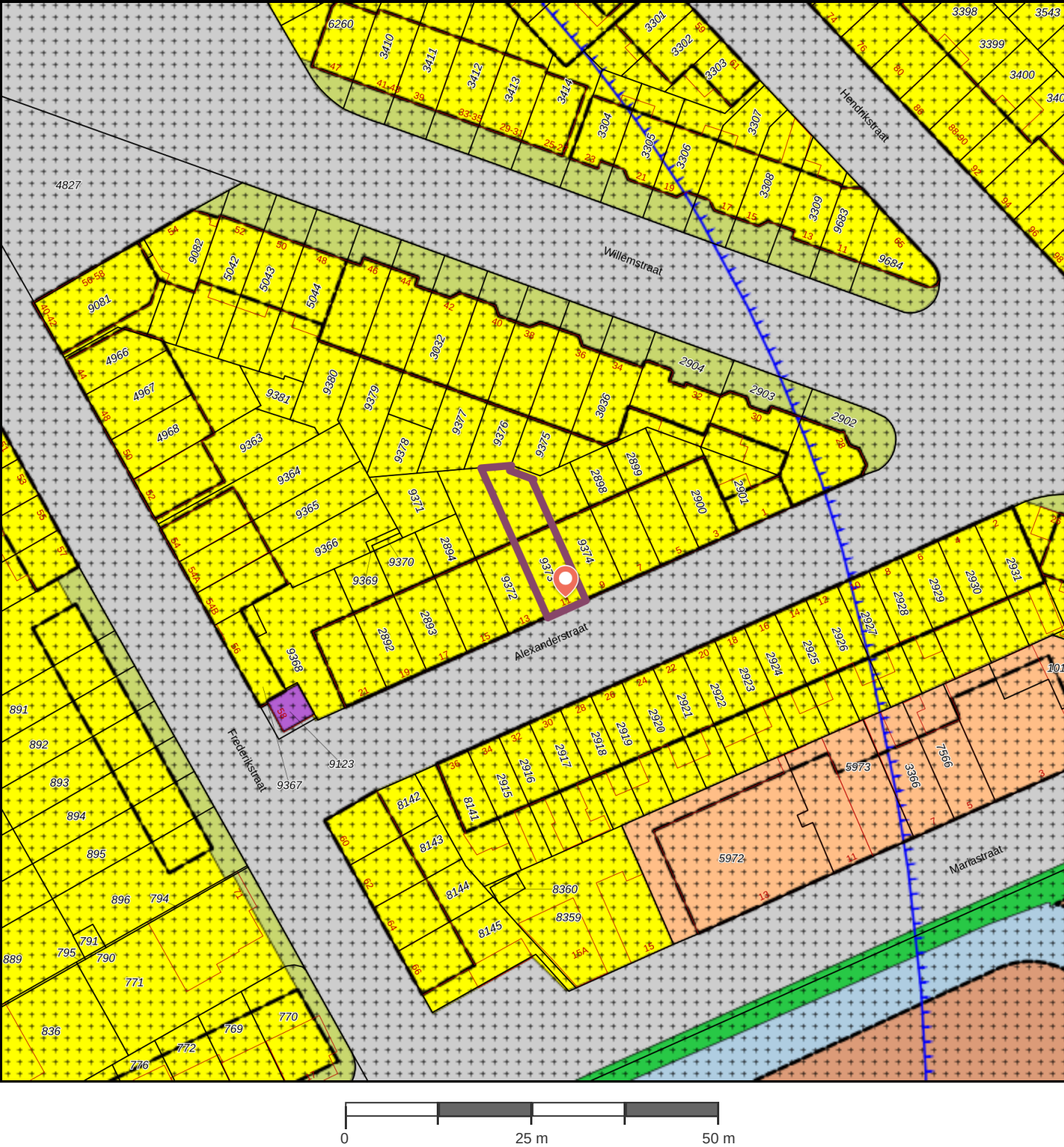




Adres:	Alexanderstraat 11, 3314ZH Dordrecht	Gemeente:	Dordrecht
Buurt:	Emmastraat en omgeving	Waterschap:	Waterschap Hollandse Delta
Wijk:	Wijk 04 Nieuw-krispijn	Provincie:	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0505.BP197Krispijn-3001
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	28-10-2014
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels
Functie:	cultuurhistorische waarden		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 21-05-2026 om 13:54.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Regels

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- horeca-1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- sexinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sexinrichting';
- tuinen en erven;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 18.4.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

18.2.1 Bouwen algemeen

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

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- ter plaatse van de aanduiding (wp) zijn standplaatsen voor woonwagens toegestaan met inachtneming van het volgende:

adres	aantal standplaatsen	bebouwingspercentage per perceel
-------	----------------------	----------------------------------

Brands Buysstraat	max 15	max 65
-------------------	--------	--------

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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 0,30 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;
- 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;
- in afwijking van het voorgaande mogen bij een woonwagenstandplaats bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

- erfafscheidingen voor de voorgevel	1 m
--------------------------------------	-----

- overige erfafscheidingen 2 m
- vlaggenmasten 9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

- voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 18.2.3 onder b. in acht te worden genomen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

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

- lid 18.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 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 verdiepingsvloer 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;
- lid 18.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning;
- lid 18.2.3 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;
- lid 18.2.3 onder b voor het toestaan van een groter oppervlak:
- op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m², het hoofdgebouw niet meegerekend: 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50;
- op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m², het hoofdgebouw niet meegerekend: maximaal 20 % van die oppervlakte met een maximum van 200 m².
- lid 18.2.3 onder c voor een oppervlakte tot maximaal 40 m², mits totaal niet meer dan 65 % van de oppervlakte van de standplaats wordt bebouwd;
- lid 18.2.3 onder c voor een bouwhoogte tot maximaal 4,5 m indien dat nodig is voor afscherming van de woonwagen van wegverkeerslawaaï.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuysvesting' is uitsluitend bewoning door studenten en net-afgestudeerden toegestaan;
- in samenhang met het bepaalde in sub a zijn tevens ondergeschikte voorzieningen toegestaan, zoals ruimten ten behoeve van studeren, presentaties, vergaderingen, werken, kantoor, sport, detailhandel;
- binnen bedrijf als bedoeld in lid 18.1 onder c zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 18.1 onder f zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 18.4 onder c ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten in een hogere categorie zijn vermeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
- indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 18.4 onder b zijn toegestaan;
- nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- lid 18.4 onder e voor het toestaan van zorginstellingen en religieuze voorzieningen indien daardoor de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.