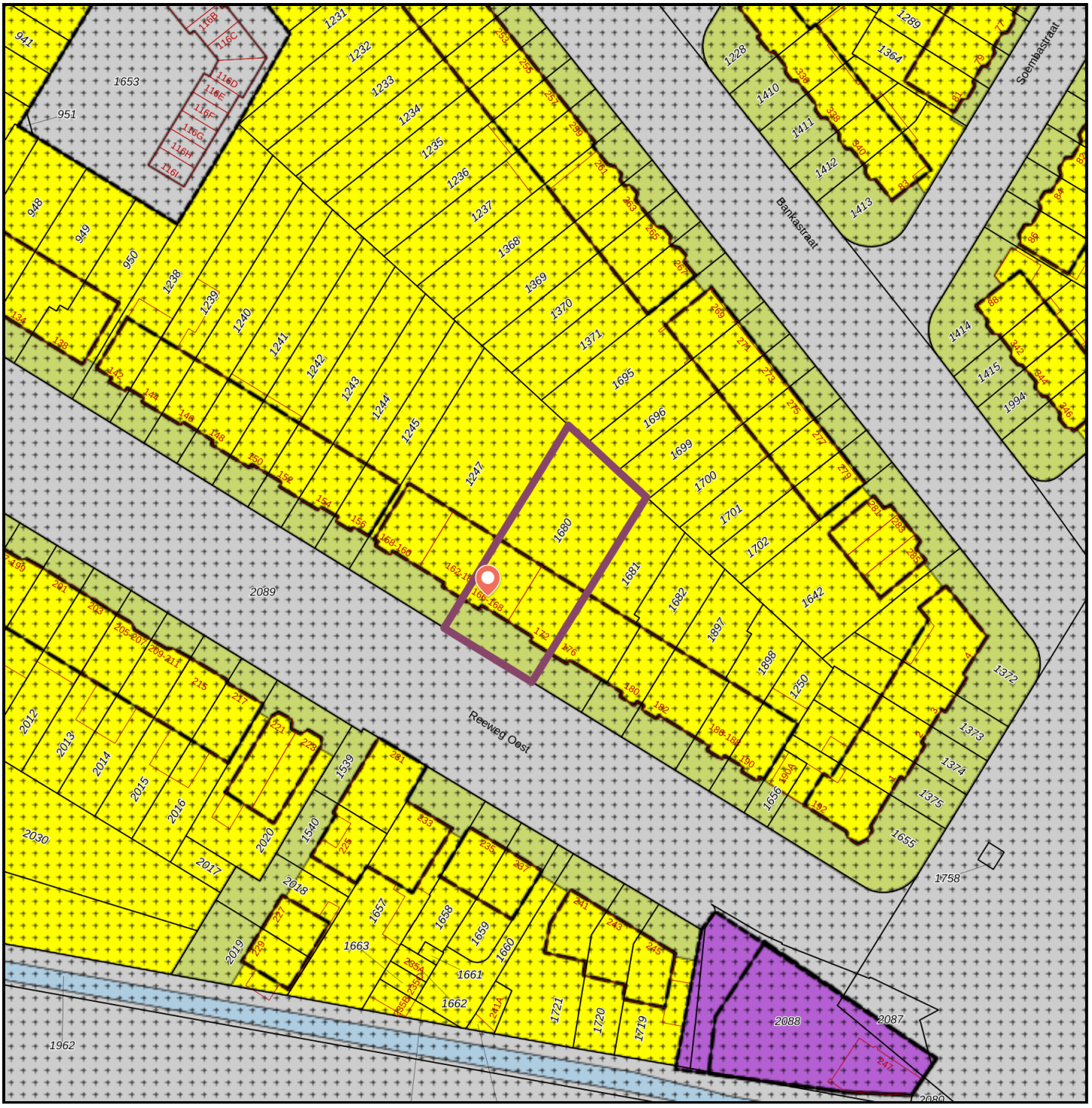

Adres:	Reeweg Oost 166, 3312CV Dordrecht	**Gemeente:**	Dordrecht
Buurt:	Boeroestraat en omgeving	**Waterschap:**	Waterschap Hollandse Delta
Wijk:	Wijk 05 Het Reeland	**Provincie:**	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	**Planidn:**	NL.IMRO.0505.BP193Reeland-3001
Hoofdgroep:	wonen	**Planstatus:**	vastgesteld
Naam:	Wonen	**Plandatum:**	26-11-2013
Dossierstatus:	deels onherroepelijk in werking	**Verwijzing:**	bestemmingsregels

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 27-11-2026 om 10:37.**

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 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuin;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en water.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

13.2.1 Bouwen algemeen

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

13.2.2 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 1 m
- vlaggenmasten 9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- speelautomatenhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- tuinen en erven;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 19.4.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

19.2.1 Bouwen algemeen

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

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;

- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een openbare verbindings- en/of ontsluitingsroute een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum hoogte van 2.20 m;
- ter plaatse van het perceel Reeweg Oost 123 (voormalige LTS) gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

1. er mogen maximaal 50 woningen tot stand worden gebracht;

2. de woningen zijn toegestaan in de bestaande bebouwing danwel -voor zover dat gelet op de aanwijzing als beschermd monument mogelijk is- als (gedeeltelijk) vervangende nieuwbouw binnen de bestaande rooilijnen langs de Reeweg Oost, Timorstraat en Madoerastraat;

3. bij (gedeeltelijk) vervangende nieuwbouw moet qua typologie aansluiting worden gezocht bij de karakteristiek van de omliggende bestaande bebouwing: de bouw van niet gestapelde woningen ofwel beperkt gestapelde woningen;

4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven;

5. er mag vanaf de Reeweg Oost geen nieuwe ontsluiting worden aangelegd;

6. op het te ontwikkelen terrein moet in de eigen parkeerbehoefte worden voorzien.

19.2.3 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 van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m2;

19.2.4 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 grenzend aan openbaar gebied 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 19.2.3 onder b. in acht te worden genomen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

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

- lid 19.2.3 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 19.2.3 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 19.2.3 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 19.2.3 onder b voor het toestaan van een groter oppervlak:

1. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m2, het hoofdgebouw niet meegerekend: 75 m2, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

2. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m2, het hoofdgebouw niet meegerekend: maximaal 20 % van die oppervlakte met een maximum van 200 m2.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- binnen bedrijf als bedoeld in lid 19.1 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;
- indien bij de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan gevestigde garages/herstelinrichtingen voor auto's, motoren ook perifere detailhandel plaatsvindt in de vorm van verkoop van auto's en motoren mag dat, al niet inclusief een

showroom, worden voorgezet;

- kantoor als bedoeld in lid 19.1 onder c is toegestaan op de begane grond;
- detailhandel als bedoeld in lid 19.1 onder d is toegestaan op de begane grond; zodra de supermarkt op de het Eemsteynplein is verplaatst, is ter plaatse detailhandel in food-artikelen niet (meer) toegestaan;
- binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 19.1 onder e zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- een speelautomatenhal als bedoeld in lid 19, 1 onder f is toegestaan op de begane grond.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 19.4 onder a 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:

1. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 4.4 onder a zijn toegestaan;

2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

- lid 19.4 onder f 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;
- lid 19.4 onder f voor wat betreft het in combinatie met de woonfunctie toestaan van de functies 'bedrijf' en 'kantoor' ter plaatse van het perceel Reeweg Oost 123 (voormalige LTS) onder voorwaarden dat:

1. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

2. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte

3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan als volgt wijzigen;

- de aanduiding 'casino' verwijderen indien de functie ter plaatse is beëindigd.