

Regels bestemmingsplan "2e herziening Leerpark"

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het bestemmingsplan “2e Herziening Leerpark” van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0505159BP159Herzleerpark-3201

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 adviescommissie leerbedrijven

Een werkverband, bestaande uit vertegenwoordigers van het Da Vinci-college, De Adviesraad voor de Detailhandel en Stadsontwikkeling, welke in geval van een benodigde omgevingsvergunning waarbij moet worden afgeweken van de planregel(s) tot taak heeft burgemeester en wethouders te adviseren omtrent de vestiging van winkelleerbedrijven”.

1.7 archeologisch deskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

1.8 archeologische waarde

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

1.9 atelier

De werkruimte van een kunstenaar.

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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

1.12 beperkt kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.13 beperkt zelfredzame persoon

Een persoon die niet of in mindere mate in staat is zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Hiervan is sprake bij de volgende functies: gezondheids- en zorgfuncties, opvang- en onderwijsfuncties voor kinderen tot en met 12 jaar.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 brutovloeroppervlak (bvo)

De totale oppervlakte van de gebouwde voorzieningen van een bedrijf, kantoor, winkelleerbedrijf of leerbedrijf, inclusief de bijbehorende bouwwerken.

1.23 bijbehorend bouwwerk

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

1.24 categoriale inrichting

Inrichting als bedoeld in artikel 4 lid 5 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.25 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het 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, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum;

1.26 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.

1.27 eerste verdieping

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijsen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum.

1.31 kantoor

Een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.32 kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.33 leerbedrijf

Een bedrijf, dat geen winkelkarakter heeft en dat een directe relatie met het onderwijs heeft, bijvoorbeeld in de vorm van het geven van praktijkonderwijs, het bieden van gelegenheid tot het opdoen van praktijkervaring of het meewerken aan -in samenwerking met het onderwijs ontwikkelde- innovatietrajecten.

1.34 maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.35 niet categoriale inrichting

Inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet vallende onder de categoriale inrichtingen.

1.36 pand

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

1.37 peil

- Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

1.38 plaatsgebonden risico

Het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

1.39 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 risicobron

Een autoweg, spoorweg of vaarweg waarover gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd.

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.43 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;

- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

1.42 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

1.43 voorgevelrooilijn

De naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde grens of grenzen van een bouwvlak.

1.44 vrij beroep

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

1.45 wonen

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

1.46 woonwagen

Een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. Indien aan een woonwagen voorzieningen zijn getroffen of verwijderd, waardoor deze niet langer kan worden voortbewogen, blijft een dergelijke wagen als woonwagen aangemerkt.

1.47 woonwagenstandplaats

Een bouwperceel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.48 winkelleerbedrijf

Een bedrijf, gericht op de uitoefening van detailhandel, met detailhandel vergelijkbare commerciële dienstverlening en/of horeca, dat een directe relatie met het onderwijs heeft – bijvoorbeeld in de vorm van het geven van praktijkonderwijs, het bieden van gelegenheid tot het opdoen van praktijkervaring of het meewerken aan -in samenwerking met het onderwijs ontwikkelde- innovatietrajecten, waarvan vestiging binnen het plangebied de stedelijke detailhandelsstructuur niet mag verstoren.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens.

2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte

Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
 - b. leerbedrijven, met uitzondering van winkelleerbedrijven;
 - c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
 - d. een verbindingsweg ter plaatse van de aanduiding "verkeer";
 - e. een sportgebouw ter plaatse van de aanduiding "sporthal";
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4 en 18.2.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerlen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. bedrijven mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 20.000 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd.
- c. leerbedrijven mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 8000 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand 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 het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
 - erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m
 - overige erfafscheidingen 2 m
 - lichtmasten 9 m
 - vlaggenmasten 9 m
 - antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m
 - overige antennemasten 12 m
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.3 voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte niet meer 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 3.2.3 voor het aan de zijkant van het pand bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand;

c. lid 3.2.3 voor het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk met dien verstande

dat de hoogte n

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten uit de de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.
- c. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-autoverkoopbedrijf" is een

detailhandel in

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingedeeld.

3.5.1 Voorwaarden

Ontheffing als bedoeld in lid 3.5 wordt uitsluitend verleend:

- a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden
- b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

gelijkgesteld m

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. leerbedrijven;
- c. winkelleerbedrijven;
- d. maatschappelijk, in de vorm van voortgezet onderwijs, een kinderopvang en een bibliotheek;
- e. kantoren;
- f. ateliers;
- g. kinderopvang;
- h. parkeren;
- i. een verbindingsweg ter plaatse van de aanduiding "verkeer";
- j. een sportgebouw ter plaatse van de aanduiding "sporthal";
- k. fietsenstalling;
- l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4 en 18.2.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. leerbedrijven mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 8000 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd;
- b. winkelleerbedrijven mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 2000 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd. Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 4.2 onder c
- c. een winkelleerbedrijf mag tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m² worden gerealiseerd, m
- d. oppervlakte van maximaal 1400 m² aan de westzijde van de Maria Montessorilaan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat vaststaat dat het gebruik van de gronden op de locatie Eemsteynplein 9-12-14/Hoekenessestraat 60-62-64 ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt of detailhandel in foodartikelen wordt beëindigd;
- e. kantoren mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 7.500 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd.

4.2.1 Bouwen algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand 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 het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- | | |
|---|-----|
| - erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 m |
| - overige erfafscheidingen | 2 m |
| - lichtmasten | 9 m |
| - vlaggenmasten | 9 m |

- | | |
|--|------|
| - antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) | 5 m |
| - overige antennemasten | 12 m |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m |

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- lid 4.2.3 voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van het pand tot een maximum van 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand.
- 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;
- lid 4.2.3 voor het aan de zijkant van het pand bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand;
- lid 4.2.3 voor het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de hoogte n

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- de in lid 4.1 onder b tot en met f genoemde functies mogen uitsluitend op de begane grondlaag worden toegepast;
- in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 onder c zijn geen winkelleerbedrijven in de vorm van koffieshops toegestaan;
- toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten uit de de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- kinderopvang is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschap

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 4.4 onder a voor het vestigen van de onder b tot en met e genoemde functies op de overige bouwlaag;
- lid 4.4 onder c ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingedeeld.

4.5.1 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5 onder a wordt niet verleend indien het woonklimaat voor naastgelegen woningen wordt aangetast. Bij de afweging of de omgevingsvergunning zal worden verleend dient het oordeel van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden betrokken.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. bedrijven;
 - b. kantoren;
 - c. maatschappelijk in de vorm van ondersteunende functies ten behoeve van het voortgezet onderwijs, zoals
 - d. leerbedrijven, met uitzondering van winkelleerbedrijven;
 - e. ateliers;
 - f. parkeren;
 - g. openbare verbinding;
 - h. fietsenstalling;
 - i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4 en 18.2.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijven mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 20.000 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd ;
- b. kantoren mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 7.500 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd;
- c. leerbedrijven mogen tot een brutovloeroppervlakte van in totaal 8000 m² binnen het plangebied worden gerealiseerd;
- d. het brutovloeroppervlak van bedrijfskantoren mag niet meer dan 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende bedrijf, met een maximum van 2000 m² bedragen.

5.2.1 Bouwen algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor 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.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand 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 het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.2 voor het plaatsen van een windmolen met een hoogte van maximaal 10 m, gemeten vanaf de voet van de windmolen, op het gebouw van de Duurzaamheidsfabriek aan de Leerparkpromenade;

- b. lid 5.2.3 voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte niet meer mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- c. lid 5.2.3 voor het aan de zijkant van het pand bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand;
- d. lid 5.2.3 voor het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.5 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder d ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingedeeld.

5.5.1 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5. wordt uitsluitend verleend:

- a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 5.4 onder a zijn toegelaten;
- b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
 - b. ondergrondse waterverbindingen;
 - c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, paden, fietspaden, groen, water, parkeervoorzieningen;
 - d. hulpverleningsweg,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 6.3 .

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. wanneer op de in lid 6.1 bedoelde gronden waterpartijen zijn aangelegd, mag bij herinrichting de totale oppervlakte aan water niet afnemen;
- b. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeertterrein". De ontsluiting van deze parkeervoorzieningen kan tevens worden gebruikt als hulpverleningsweg.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van:

- a. scholen voor voortgezet onderwijs met bijbehorende voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten, kantine's, administratieruimten;
- b. leerbedrijven, zonder winkelkarakter;
- c. religieuze voorzieningen;
- d. verzorgings- en verpleeghuizen;
- e. overheidsvoorzieningen in de vorm van een brandweerkazerne en een ambulancepost;
- f. hulpverleningsweg;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7.4 en 18.2.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

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

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen 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.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.1 onder b voor het realiseren van leerbedrijven met een winkelkarakter, waarbij het bepaalde in artikel 4.2 onder b en c van overeenkomstige toepassing is;
- b. lid 7.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat o
- c. lid 7.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van het hoofdgebouw bouwen van hogere bijbehorende b
- d. lid 7.2.3 voor het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de hoogte n
- e. lid 7.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m2, mits het bebouwings- percentage niet

7.3.1 Voorwaarden

Bij de afweging of de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3 onder a zal worden verleend dient het het oordeel van de adviescommissie leerbedrijven te worden betrokken

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een verpleeg- of verzorgingshuis is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk -zorginstelling";
- b. een brandweerkazerne en ambulancepost zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - brandweer/ambulancedienst";
- c. via een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3 onder a tot en met c toegelaten winkelleerbedrijven mogen geen koffieshops en/of speelautomatenhallen zijn.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen en water; een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 8.4 .

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

8.2.1 Bouwen algemeen

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

8.2.2 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 van maximaal 1
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevel	1 m
- erfafscheidingen direct aan de voorgevel tot een afstand van 1,5 m	1.80m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

8.3 Specifieke gebruiksregel

Voor het gebruik geldt de volgende regel:

- a. Indien de tuin mede wordt gebruikt als oprit tot de woning is het parkeren van auto's ter plaatse toegest

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden)
- c. parkeerplaatsen
- d. geluidwerende voorzieningen
- e. ondergrondse waterverbindingen
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.
- c. ter plaatse van de aanduiding "overbouwing" 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 bouwhoogte van 2,20 m boven een voetpad en 4,20 m boven een rijweg.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 10 Verkeer - Railverkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg
- b. tunnels
- c. geluidwerende voorzieningen
- d. ondergrondse waterverbindingen
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.
- b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m²;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen
- b. ondergrondse waterverbindingen
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, verhardingen en groen

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,
- c. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorisch erfgoed" een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 12.4 en 18.2.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijbehorend bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen 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.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', alsmede aan de zijkant van de woning, 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 de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 12.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de maximale hoogte van de eerste 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 12.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de maximale hoogte van de eerste verdiepingvloer ontbreekt.
- c. lid 12.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de maximale hoogte van de kap niet meer bedraagt dan 5 m.
- d. lid 12.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt de volgende regel:

- a. de overeenkomstig het bepaalde in het lid 12.1 aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt;

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 12.4 mits op eigen terrein op een andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

12.6 Omgevingsvergunning voor slopen

12.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk met de aanduiding "cultuurhistorische waarden" geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.6.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.6.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Artikel 13 Wonen - Woonwagenstandplaatsen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Woonwagenstandplaatsen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van maximaal 18 woonwagens;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, verhardingen, groen, water, parkeerplaatsen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 13.4 en 18.2.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de oppervlakte van de bebouwing mag per standplaats niet meer bedragen dan 65%.

13.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen dienen te worden geïstueerd aan de straatzijde van de standplaats;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesitueerd aan de achterzijde van de standplaats;
- b. per standplaats mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot een oppervlakte van in totaal 30 m²;
- c. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 65%.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 65%.

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 13.2.3 onder b voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van in totaal 40 m².

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt dat op een standplaats dient tenminste 1 parkeerplaats te worden aangelegd en instandgehouden.

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, wegen, paden, groen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 14.5 en 18.2.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

14.2.1 Bouwen algemeen

- a. Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.
- c. ter plaatse van de aanduiding "water" is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat ten behoeve van een watergang een niet bebouwde ruimte aanwezig is met een minimum bouwhoogte van 2,20 m.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen maximaal 155 gestapelde woningen en 70 niet-gestapelde woningen, danwel 70 boven- en benedenwoningen worden gerealiseerd.
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m, alsmede aan de zijkant van de woning, 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 in de verbeelding is aangegeven.
- c. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
- overige erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.

14.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 14.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van de eerste 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 14.2.3 onder a. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere bijbehorenden bouwwerken, met dien verstande dat de hoogte van de eerste 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.
- c. lid 14.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op een aan- of bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de hoogte van de eerste 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.

- d. lid 14.2.3 onder b en c. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50;
- e. lid 14.2.3 onder a., b. en c. voor het bouwen van een parkeerdek tot een hoogte van aan- en bijbehorend bouwwerken wordt gemeten vanaf de bovenzijde van het parkeerdek.

maximaal 4 m

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik geldt de volgende regel:

- a. de overeenkomstig het bepaalde in het lid 14.1 aangelegde of gebouwde parkeervoorzieningen mogen alleen voor parkeerdoeleinden worden gebruikt;

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 14.4 mits op eigen terrein op een andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 15 Leiding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg van ondergrondse leidingen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 15.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge lid 18.5 en 20.1 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder b mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming.
- b. het belang van de leiding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

15.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. aanleggen van watergangen en -partijen;
- c. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kra
- d. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het indrijven van voorwerpen;
- f. het leggen van kabels en leidingen
- g. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen.

15.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moeten worden geacht.

15.4.3 Overleg

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

15.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van leiding.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 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.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 16.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge lid 18.5 en/of 20.1 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

16.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 16.2.1 onder b. mag worden gebouwd ten behoeve andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen; of
- c. bouwwerken en de fundering, met uitzondering van de funderingspalen, niet dieper liggen dan 150 cm beneden het maaiveld.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden is voldaan:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de bouwvergunning 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 hersteld:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
- c. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

16.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) 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, dieppl
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijders;
- c. het verlagen van het waterpeil.

16.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 16.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;

- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 150 cm onder het huidige 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 door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend

16.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische 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.

16.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Wet geluidhinder

Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, gelegen binnen een zone als bedoeld in de

Wet geluidhinder

18.2 Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen

18.2.1 Algemeen

18.2.1.1 Vervoer gevaarlijke stoffen 1

- a. Binnen de op de verbeelding als Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1 aangegeven zone mag niet worden gebouwd.
- b. Het gebruik van gronden en opstellen binnen deze zone ten behoeve van functies bedoeld voor beperkt zelfredzame personen is niet toegestaan,
- c. Wijziging van het gebruik dat aanwezig was op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is niet toegestaan.

18.2.1.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2

- a. Binnen de op de verbeelding als Veiligheidszone - vervoer gevaarlijkstoffen 2 aangegeven zone mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt ten behoeve van functies bedoeld voor beperkt zelfredzame personen, voor zover dat gebruik niet ten reeds op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig was.
- b. Wijziging van het gebruik dat aanwezig was op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan en/of nieuwbouw is niet toegestaan

18.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 .1. onder d en 18.2.1.2. onder b indien uit een onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat het betreffende gebruik, gelet op de afstand tot de risicobron geen onevenredig risico met zich brengt.

18.2.3 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.2.2 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

18.3 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 Woningwet, 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.

18.4 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 18.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

18.5 Ondergronds bouwen

18.5.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval 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;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

18.5.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.5.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

18.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als 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.

18.7 Parkeren, laden en lossen

18.7.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

18.7.2 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.

18.7.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 18.7.1 en 18.7.2:

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 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 ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorend bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

19.2 Beroepsuitoefening aan huis

19.2.1 Gebruiksregel

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, 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 de 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 of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan in de woonruimten;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep vereist;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten aanzien van de uitoefening van het beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijbehorende bouwwerken.

19.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- 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 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen binnen de bestemmingen Wonen als bedoeld in artikel 12 en Woongebied als bedoeld in artikel 14 mits:
 1. het aantal woningen niet toeneemt;
 2. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m, mits de bestemmingsgrens daarbij niet wordt overschreden;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

20.2 Ruimtelijke structuur

De in lid 20.1 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 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen als gevolg van technologische ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht bouwen

22.1 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;
- 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.

22.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen 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%,

22.3 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 vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 23 Overgangsrecht gebruik

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '2e Herziening Leerpark'.