

Regels bestemmingsplan Reeland

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

Het bestemmingsplan 'Reeland' met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP193Reeland-3001 van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aanbouw

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

1.6 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.

1.7 afvalinzamelvoorziening

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

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 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.

1.10 atelier

De werkruimte van een kunstenaar.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

Een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dan wel bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bed en breakfast

Het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

1.14 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.

1.15 beperkt zelfredzame personen

Hiervan is sprake bij de volgende functies: gezondheids- en zorgfuncties, opvang- en onderwijsfuncties voor kinderen tot en met 12 jaar.

1.16 bestaand (in relatie tot bebouwing)

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelgging van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.17 bestaand (in relatie tot gebruik)

Gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 bouwwerk

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

1.25 bouwvlak

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

1.26 bijgebouw

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

1.27 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 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;

1.29 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.

1.30 eerste verdieping

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

1.31 gebouw

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

1.32 geluidsgevoelige 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 woonwagenstandplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.33 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 meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.34 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijsen, 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.

1.35 kwetsbaar object

- a. woningen, niet zijnde:
1. verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en voor zover die woningen niet behoren tot een risicovolle inrichting;
 2. bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
- (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - sociale werkplaatsen, of;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 pers.) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting of;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting.

1.36 maatschappelijke voorzieningen

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

1.37 peil

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

1.38 perifere detailhandel

Onder perifere detailhandel wordt verstaan: detailhandel in zeer volumineuze goederen (auto's, boten, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwerktuigen), tuincentra, bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1000 m².

1.39 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 privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.41 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 vrij beroep

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

1.43 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel 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.

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 (zijdelingse) perceelgrens

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

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. verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [3.4](#)

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

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

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;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dat tot één bedrijf behoort. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

– 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 met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [3.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [3.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, categorie 3' op het aangegeven adres tevens de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:
 - * watersportbedrijf Badweg 8
- c. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- d. indien bij een verkooppunt van motorbrandstoffen als bedoeld in lid [3.1](#) onder c een servicestation aanwezig is, is detailhandel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. 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 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 [3.4](#) onder a zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeren.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor 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.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. atelier;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. maatschappelijk;
- f. horeca - 1;
- g. sport;
- h. wonen;
- 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](#).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende 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.
- c. het bedrijfsvloeroppervlak van de vuurwerkverkoop, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet toenemen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:

- 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 met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [5.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [5.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de begane grond van de bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de in lid [5.1](#) onder a en b genoemde functies;
- b. op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond;
- c. het gebruik van gebouwen voor de verkoop van vuurwerk met bijbehorende opslag mag worden gehandhaafd tot aan het moment dat het is beëindigd;
- d. de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk mag niet toenemen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [5.4](#) onder a voor het toestaan van functies genoemd in lid [5.1](#) onder c t/m g voorzover dat een positieve bijdrage levert aan het winkelgebied;
- b. Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord;
- c. lid [5.4](#) onder b voor het gebruik van de verdieping(en) voor andere functies dan wonen indien:
 1. zulks noodzakelijk is voor het goed functioneren van de op de begane grond toegestane functie;
 2. wordt aangetoond dat de feitelijke ligging/indeling van het pand niet geschikt is/is te maken voor bewoning, dan wel financieel niet-lonend is, met dien verstande dat de totale oppervlakte per vestiging maximaal 500 m² bruto vloeroppervlakte mag bedragen.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. bedrijf;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. kantoor;
- g. maatschappelijk;
- h. horeca - 1;
- i. sport;
- j. parkeren;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [6.4](#).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

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

6.2.2 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;

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

6.2.4 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:

- 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

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [6.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [6.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van zelfstandige woningen;
- b. de in lid 6.1 onder b t/m i genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:

1. er geen sprake mag zijn voor ontoelaatbare hinder voor de (woon) omgeving;
 2. een vestiging niet groter mag zijn dan 250 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- c. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - d. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
 - e. horeca-1, als bedoeld in [6.1](#) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de in de verbeelding als zodanig aangeduide gronden;
 - f. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid [6.1](#) zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
 - g. de verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, tenzij deze op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan reeds voor andere functies zijn ingericht;

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [6.4](#) onder a voor het toestaan van niet zelfstandige woningen, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Huisvestingsverordening;
- b. lid [6.4](#) onder b2 voor het toestaan van een oppervlakte van maximaal 500 m2 vloeroppervlakte, indien dit nodig is voor het goed functioneren van de betreffende functie;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b wordt in ieder geval geweigerd indien:
 1. er geen sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 2. door grootte en/of aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in onevenredige mate wordt aangetast;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- d. lid [6.4](#) onder c ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die 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 [6.4](#) onder c zijn toegestaan;
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- e. lid [6.4](#) onder e voor het toestaan van horeca-1 voorzover:
 1. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- f. lid [6.4](#) onder f voor het toestaan van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie voorzover:
 1. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in niet onevenredige mate wordt aangetast;
 2. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.
- g. lid [6.4](#) onder g voor het gebruik van verdieping(en) voor andere functies dan het wonen, indien:
 1. de verdieping noodzakelijk is voor het goed functioneren van de op de begane grond toegestane functie;
 2. wordt aangetoond dat de feitelijke ligging/indeling van het pand niet geschikt is/is te maken, dan wel financieel niet lonend is, met dien verstande dat de totale oppervlakte per vestiging maximaal 500 m2 bruto vloeroppervlakte mag bedragen.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de Staat van Bedrijfsactiviteiten als gevolg van technologische ontwikkelingen wijzigen.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
 - b. water;
 - c. bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen.
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.3](#).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Het is toegestaan ter plaatse van de moestuin aan de Besarstraat een berging te plaatsen met een oppervlakte van maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	3 m
– lichtmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. indien in plan Tij de bestemming grenst aan de bestemming 'Wonen' is aansluitend aan het bouwvlak van de woningen per woning de bouw van een terras toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m buiten het bouwvlak.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan ten behoeve van fiets- en voetpaden op- en afritten te maken.

Artikel 8 Groen - Park

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. park;
 - b. water;
 - c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, verblijfsruimten, dierenverblijven, bruggen, nutsvoorzieningen.
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [8.3](#).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een gebouw voor onderhoud toegestaan;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen ten behoeve van het onderhoud van het park en onderkomens voor dieren mogen gebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van totaal maximaal 300 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- e. ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van 20 m² en bouwhoogte van maximaal 3 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	3 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is toegestaan in het Wantijpark evenementen te houden.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-1;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9.2.2 Gebouwen

Voor 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.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– 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

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, water. een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [10.4](#).

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'begraafplaats' bebouwing toegestaan tot ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m².

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- 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

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [10.2.3](#) onder a. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- b. lid [10.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een bebouwingspercentage van 75 indien de betreffende bebouwing nodig is voor het goed functioneren van de functie binnen de aanduiding 'bouwvlak' en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een begraafplaats is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- b. onderwijsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- c. zorginstellingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- d. religieuze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- e. het is toegestaan de maatschappelijke voorzieningen naast hun hoofdfunctie te gebruiken voor vergaderfaciliteiten voor derden;

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [10.4](#) leden b, c en e voor het toestaan van onderwijsvoorzieningen, zorginstellingen en religieuze voorzieningen op ander locaties dan ter plaatse van de aangegeven aanduidingen, indien daardoor de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed;

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-publiek aantrekkende recreatieve doeleinden in verenigingsverband, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- b. speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- c. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 11.1 onder a bedraagt de oppervlakte ten hoogste de in de verbeelding per perceel aangegeven oppervlakte;
- c. ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 11.1 onder b bedraagt de oppervlakte ten hoogste de in de verbeelding per perceel aangegeven bebouwingspercentage;
- d. ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 11.1 onder c mogen maximaal 100 percelen worden gerealiseerd waarbij per perceel is toegestaan:
 1. een tuinhuisje met een oppervlakte van maximaal 36 m²;
 2. een plantenkas met een oppervlakte van maximaal 18 m².
- e. ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 11.1 onder c zijn eveneens toegestaan:
 1. een verenigingsaccommodatie met een oppervlakte van maximaal 275 m²;
 2. een toiletvoorziening met een oppervlakte van maximaal 35 m².
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

– erfafscheidingen	2 m
– lichtmasten	9 m
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [11.2.2](#) onder b voor het toestaan van een grotere oppervlakte tot 110 % indien dat nodig is voor het goed functioneren van de betreffende functie;
- b. de omgevingsvergunning wordt in het gebied met de aanduiding 'Milieuzone - Waterwingebied' uitsluitend verleend indien het risico voor de aantasting van de drinkwatervoorziening niet wordt vergroot. Het waterleidingbedrijf wordt daarbij om advies gevraagd.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, atletiekbanen;
 - b. stadion, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'stadion';
 - c. zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad'
 - d. evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
 - e. dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - f. horeca;
 - g. maatschappelijke voorzieningen;
 - h. antennemasten;
 - i. verkeer, inclusief parkeerterrein;
 - j. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water.
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [12.4](#).

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Gebouwen

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 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede
 2. 12 m voor vlaggenmasten, antennemasten en ballenvangers.
 3. 15 m voor lichtmasten.
 4. 45 m voor lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'stadion';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is een antennemast, als bedoeld in lid 1 onder e toegestaan tot een bouwhoogte van 40 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van reclame-uitingen zijn toegestaan aan de gevels van gebouwen en tot een hoogte van 1 m aan de afrasteringen; ter plaatse van de aanduiding (sd) zijn reclameuitingen aan de tribunes toegestaan.

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [12.1](#) onder c voor het vergroten van het aanduidingsvlak 'stadion' met maximaal 50 % indien dit nodig is voor een verbetering van de accommodatie;
- b. lid [12.2.2](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals een tribune, met dien verstande dat de totale oppervlakte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 200 m² en 5 m.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. horeca als bedoeld in lid [12.1](#) onder f is uitsluitend toegestaan als horeca-1 en gerealiseerd aan de sportfunctie ter plaatse (kantines);
- b. zelfstandige horeca is uitsluitend toegestaan als horeca-1 ter plaatse van de aanduiding 'stadion' tot een oppervlakte van maximaal 600 m²;
- c. de met de aanduiding 'evenemententerrein' aangegeven gronden mogen eveneens worden gebruikt voor parkeren ten behoeve van niet-sportgebonden activiteiten;

- d. maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan indien er sprake is van een relatie met sport; deze voorzieningen zijn eveneens toegestaan in e vorm van kinderopvang, voorzover niet gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. 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:

- a. 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 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeerplaatsen;
- d. garages, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. horeca-1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
in samenhang daarmee
- f. terrassen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 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; deze bouwhoogte geldt niet voor viaducten in de N3;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' is de bouw van garages toegestaan tot de in de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag ondergronds een bergingskelder worden gebouwd;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag worden gebouwd ten behoeve van horeca tot de in de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 m, met dien verstande dat terrasschermen niet hoger mogen zijn dan 1.50 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [14.1](#) voor het aanbrengen van luifels, balkons, reclame-uitingen ten behoeve van de aangrenzende bebouwing met een dieptemaat van maximaal 2 m en een vrije doorgang van 4.20 m boven een rijweg en 2.20 m boven een voetpad/verblijfsgebied;

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de garages als bedoeld in lid [14.1](#) onder d mogen uitsluitend worden gebruikt voor stalling van motor- en vaartuigen. De uitoefening van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- b. binnen horeca-1 als bedoeld in lid [14.1](#) onder e is uitsluitend een snackbar toegestaan.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 12 m;

15.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in lid [15.2.2](#), indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten.
- b. Alvorens over het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. aanlegsteigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
- c. brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens, scheepvaarttekens, afmeer- en ligplaatsen, bruggen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

16.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte voor nautische verkeersvoorzieningen ten behoeve van de veiligheid mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het aan de in de verbeelding aangegeven aanlegsteiger in het Wantij liggende schip "de Erasmus" mag worden gebruikt voor wonen en aan het water gerelateerde onderwijsvoorzieningen.

Artikel 17 Water - Jachthaven

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. jachthaven;
- b. recreatief medegebruik;
- c. watergangen;
- d. waterhuishouding;
- e. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens, scheepvaarttekens, afmeer- en ligplaatsen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 17.3.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

17.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte voor nautische verkeersvoorzieningen ten behoeve van de veiligheid mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. horeca als bedoeld in lid 1 onder e is uitsluitend toegestaan op een schip in de vorm van horeca-1.

Artikel 18 Water - Natuurwaarden

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen, de waterhuishouding;
- b. brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. het behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden.

18.2 Bouwregels

Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. per aangrenzende woning is een aanlegsteiger toegestaan met een oppervlakte van maximaal 40 m²; vanaf de aanlegsteiger mag een verbinding worden gemaakt naar het bij de woning behorende terras;
- b. in de Vlij mag een aanlegsteiger niet verder uitsteken dan de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige dukdalven;
- c. ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding 'aanlegsteigers' zijn gemeenschappelijke aanlegsteigers toegestaan;
- d. het is toegestaan aan de gemeenschappelijke aanlegsteigers vingersteigers te realiseren, met dien verstande dat deze niet meer dan 10 m mogen uitsteken;
- e. aansluitend aan het bouwvlak van de woningen is de bouw van een terras toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m buiten het bouwvlak;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m. Indien de bouwhoogte op het moment van ter visie legging van het ontwerp van het plan hoger is, geldt die hoogte als maximum.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

18.3.1 Vergunning

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 veranderen van oevers en waterpartijen;
- b. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- c. het verlagen van het waterpeil.

18.3.2 Uitzondering

Het verbod in lid 18.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel van natuurwaarden.

18.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurwaarden 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.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. speelautomatenhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- g. tuinen en erven;
- h. 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:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. 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;
- d. 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:

- 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 0,30 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;
- b. 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:

- a. 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
- b. 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:

- a. 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 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 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;
- c. 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;
- d. 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:

- a. 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;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. 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;
- d. kantoor als bedoeld in lid 19.1 onder c is toegestaan op de begane grond;
- e. 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;
- f. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 19.1 onder e zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- g. 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:

- a. 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.
- b. 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;
- c. 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;

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

Artikel 20 Leiding - Leidingstrook

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor twee 150 kV electriciteitsverbindingen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 20.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 29 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 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 een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

20.4.1 Vergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- 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.

20.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 is niet van toepassing voor zover deze werken en werkzaamheden gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moeten worden geacht.

20.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

20.4.4 Advies

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

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

21.1 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.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 21.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 29 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

21.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 21.2.1 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. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.2.1 en 21.2.2 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:
 - 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 archeologisch deskundige.
- 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.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

21.4.1 Vergunning

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, 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.

21.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 20.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indiene 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 met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.2.2 of 21.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

21.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 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.

21.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3

22.1 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.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 22.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 29 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

22.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 22.2.1 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. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2.1 en 22.2.1 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:
 - 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 archeologisch deskundige.
- 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.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

22.4.1 Vergunning

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, 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.

22.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 22.4.1 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 en tot een oppervlakte van 50 m²;
- 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 met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2.2 of 22.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

22.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 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.

22.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 23 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Bouwen algemeen

- a. aanvullend op de bouwregels voor de betreffende bestemmingen, is vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn, aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op beschermde monumenten.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn, aansluiting bij de bestaande omgeving als bedoeld in lid 23.2.1 onder a aangegeven gronden, nadat de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Bij de herinrichting van de binnen de in lid 23.1 gelegen gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer' en de bestemming 'Water' dienen de aspecten van het beschermd stadsgezicht in acht te worden genomen.

23.5 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken

23.5.1 Vergunning

Het is verboden op de in lid 23.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

23.5.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige structuurbepalende elementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel mogelijkheden van herstel van die elementen niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

23.5.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 23.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. er sprake is van uitvoering van werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. er sprake is van uitvoering van werkzaamheden als gevolg van een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- c. er sprake is van een goedgekeurd nieuwbouwplan.

23.5.4 Advies

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

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

24.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid 24.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel 29 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 onder b, mits

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 25 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 26 Algemene bouwregels

26.1 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

26.2 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.

26.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 26.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

26.4 Ondergronds bouwen

26.4.1 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.

26.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 26.4.1 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.

26.5 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.

26.6 Parkeren, laden en lossen

26.6.1 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.

26.6.2 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.

26.6.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 26.6.1 en 26.6.2:

- 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 27 Algemene gebruiksregels

27.1 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 bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.

27.2 Ondergeschikte horeca

- a. Binnen de bestemmingen van dit bestemmingsplan, met uitzondering van wonen, alsmede van beluizen en internetcafés, is ondergeschikte horeca toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de horeca-activiteit is ondergeschikt en ondersteunend aan de toegestane hoofdfunctie;
 2. de horeca-activiteit moet passen binnen het regime van de hoofdfunctie, waaronder in elk geval wordt begrepen dat de openingstijden gelijk zijn aan die van de hoofdfunctie, dat de ruimte niet aan derden wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven voor feesten en andere partijen en dat geen reclame wordt gemaakt;
 3. zelfstandige exploitatie is niet toegestaan;
 4. geen zelfstandige toegang van de horeca-activiteit;
 5. terrassen zijn niet toegestaan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. gelden voor ondergeschikte horeca binnen een detailhandelsfunctie de volgende voorwaarden:
 1. de ondergeschikte horeca mag maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak (hieronder wordt verstaan: het voor publiek toegankelijk gedeelte van de winkel plus de ruimte achter de kassa) van de detailhandelsfunctie beslaan met een maximum van 35 m²;
 2. de horeca-activiteit dient duidelijk te onderscheiden zijn van de detailhandelsfunctie;

3. alcoholhoudende drank mag niet verstrekt worden.

27.3 Beroepsuitoefening aan huis

27.3.1 Gebruiksregel

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, 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 aan- en uitbouwen 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. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- 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 behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

27.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.3.1 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 Omgevingsdienst 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 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Cultuurhistorische waarden

28.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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.

28.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.1.1 wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

28.2 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden geluidzones vanwege industrielawaai.

28.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

28.3.1 Algemeen

Binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - Vervoer gevaarlijke stoffen' is:

- a. de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen niet toegestaan;
- b. wijziging van gebruik dat aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan en/of nieuwbouw is niet toegestaan.

28.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 28.3.1 onder b. en passend binnen de betreffende bestemming een ander gebruik, dan wel nieuwbouw toestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt daarbij om advies gevraagd.

28.4 Milieuzone - Waterwingebied

28.4.1 Algemeen

Binnen de aanduiding 'Milieuzone - Waterwingebied' zijn de gronden medebestemd voor de exploitatie van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

28.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

28.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 28.4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen. Het waterleidingbedrijf wordt daarbij om advies gevraagd.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

29.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met 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 in 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;
- d. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

29.2 Ruimtelijke structuur

De in lid 29.1 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 30 Overige regels

30.1 Voorrangsregeling

Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van artikel 24 Waterstaat - Waterkering;
2. in de tweede plaats de regels van artikel 20 Leiding - Leidingstrook;
3. in de derde plaats de regels van artikel 23 Waarde - Beschermd Stadsgezicht;
4. in de vierde plaats de regels van artikel 21 Waarde-Archeologie-2
5. in de vijfde plaats de regels van artikel 22 Waarde-Archeologie-3;

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 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, 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 tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

31.2 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 %.

31.3 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 32 Overgangsrecht gebruik

32.1 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.

32.2 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 het plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

32.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.

32.4 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Reeland'.