

Regels bestemmingsplan Stadspolders

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan "Stadpolders" van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP200Stadspolders-3001 .

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 in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.10 atelier

de werkruimte van een kunstenaar.

1.11 bebouwing

één 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 ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

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

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

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 gebouw, of ander 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 evenement

evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.32 gebouw

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

1.33 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.

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.35 horeca

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

In deze regels zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden:

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

1.36 kampeermiddelen

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans, danwel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of delen daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht, danwel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.37 kampeerplaats

deel van de toeristische camping waarop op basis van een overeenkomst of afspraak tussen de houder van een toeristische camping en een kampeerder een kampeermiddel geplaatst kan worden.

1.38 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.

1.39 maatschappelijke voorzieningen

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

1.40 naamsaanduiding, c.q. logo van een bedrijf

de letters die tezamen de naam van een bedrijf vormen, c.q. het beeldmerk dat symbool staat voor de naam van een bedrijf.

1.41 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.

1.42 pergola

een constructie voor de geleiding van hoger opgaande beplanting, bestaande uit verticale palen met een onderlinge ruimte daartussen en horizontale dwars- en/of verbindingsbalken, zonder dak of dakplaten.

1.43 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 landbouwwerktuigen), tuincentra, bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1000 m².

1.44 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 privéhuys, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.46 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.

1.47 toeristische camping

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsnemen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.48 vrij beroep

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

1.49 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 (zijdellingse) perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. 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 een gebouw met cultuurhistorische waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden' en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) en [3.2.3](#) voor het op gronden met deze bestemming oprichten van gebouwen en /of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals veldschuren en schuilgelegenheden voor vee, tot een oppervlakte van 50 m² per gebouw met een hoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat wordt aangetoond dat realisering van de bebouwing voor het functioneren van het agrarisch bedrijf noodzakelijk is en de bebouwing vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar kan worden geacht.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn, voorzover niet bestaand, niet toegestaan;
- c. voor zover de voor 'Agrarisch' bestemde gronden samenvallen met de dubbelbestemming 'Water -Waterstaat' mogen deze gronden slechts worden gebruikt voor het aanleggen en onderhouden van grasland en het weiden van schapen en ander kleinvee.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) voor het gebruik van de grond ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;

3.5.2 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien genoegzaam wordt aangetoond dat de betreffende grond en bebouwing niet langer ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebruikt.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en reclamevoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [4.4](#).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels

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;
- c. dienstwoningen zijn niet toegestaan;
- d. 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.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [4.2.4](#) voor het aanbrengen van reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw met uitsluitend de naamsaanduiding of het logo van het bedrijf of de onderneming, met uitzondering van reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LCD-schermen en/of lichtreclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 4.3 onder a kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LCD-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden indien omwonenden en gebruikers van omliggende gebouwen, danwel het verkeer objectief gezien geen hinder van die voorzieningen kunnen ondervinden.

4.4 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. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
- d. ondergeschikte detailhandel in het kader van de uitoefening van een bedrijf is toegestaan, mits:

1. het goederen betreft die ter plaatse zijn vervaardigd of geproduceerd of die in het kader van de bedrijfsuitoefening worden verkocht en een wezenlijk onderdeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening;
2. de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
3. het aandeel detailhandel niet meer dan 5% van de bedrijfsomzet bedraagt;
4. geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;
5. geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: lid [4.4](#) 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:

- a. 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;
- b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht, zijn uitsluitend erfafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 m.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren
- d. atelier;
- e. maatschappelijk;
- f. horeca - 1;
- g. sport
- h. cultuur en ontspanning
- i. wonen;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen, reclamevoorzieningen en nutsvoorzieningen, 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, bijbehorende bouwwerken 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

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht, zijn uitsluitend de volgende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:
 1. lichtmasten tot een hoogte van 9 m;
 2. vlaggenmasten tot een hoogte van 9 m;
 3. luifels en overkappingen tot een hoogte van 10 m;
 4. ter plaatse van de bouwaanduiding reclamemast een mast ten behoeve van uitsluitend de naamsaanduiding van het centrum met een hoogte van 20 m;
 5. lichtmastreclame met een breedte en hoogte van maximaal 1,05m, mits aangebracht op een hoogte van minimaal 4,50 m boven een rijweg en/of 2,20 m boven ander openbaar gebied, langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg
- b. Reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LCD-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende beelden zijn niet toegestaan.

6.3 Afwijken bouwregels

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

- a. lid [6.2.4](#) onder a voor het aanbrengen van reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw met uitsluitend de naamsaanduiding of het logo van het bedrijf of de onderneming;
- b. lid [6.2.4](#) onder b voor reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LDC-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden aan de gevel van een hoofdgebouw, mits omwonenden en gebruikers van omliggende gebouwen, alsmede verkeersdeelnemers objectief gezien geen hinder van die voorzieningen kunnen ondervinden;

- c. lid [6.2.4](#) onder a voor het toestaan van reclameborden in de vorm van A0-reclame langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de begane grond van de bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de in lid [6.1](#) onder a en b genoemde functies en voor toegangen tot de onder i genoemde functie;
- b. op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond;
- c. het houden van evenementen met inachtneming van de op dat moment daarvoor van toepassing zijnde beleidsregels is toegestaan.

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 functies genoemd in lid [6.1](#) onder c t/m h voorzover dat een positieve bijdrage levert aan het winkelgebied;
- b. alvorens te beslissen omtrent een verzoek om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5 sub a wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord;
- c. lid [6.4](#) 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.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. maatschappelijk;
 - c. horeca-1
 - d. dienstverlening;
 - e. kantoren met een plaatselijk verzorgend karakter
 - f. bedrijven
 - g. bedrijfskantoren
 - h. ateliers
 - i. sport;
 - j. cultuur- en ontspanning;
 - k. parkeren;
 - l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en reclamevoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.4](#).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

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

7.2.2 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 van een kantoor als bedoeld in lid [7.1](#) onder c mag niet meer bedragen dan van 1000 m² bvo;
- d. de oppervlakte van een bedrijfskantoor als bedoeld in lid [7.1](#) onder l mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bedrijf met een maximum van 1000 m² bvo;
- e. het bedrijfsvloeroppervlak van de vuurwerkverkoop, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet toenemen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht, zijn uitsluitend de volgende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:
 1. luifels tot een hoogte van 10 m;
 2. lichtmastreclame met een breedte en hoogte van maximaal 1,05 m, mits aangebracht op een hoogte van minimaal 4,50 m boven een rijweg en/of 2,20 m boven ander openbaar gebied, langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg;
- b. Reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LCD-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende beelden zijn niet toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [7.2.4](#) onder a voor het aanbrengen van reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw met uitsluitend de naamsaanduiding of het logo van het bedrijf of de onderneming.

- b. lid [7.2.4](#) onder b voor reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LDC-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden aan de gevel van een hoofdgebouw, mits omwonenden en gebruikers van omliggende gebouwen, alsmede verkeersdeelnemers objectief bezien geen hinder van die voorzieningen kunnen ondervinden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. op de met de functieaanduiding Gemengd-1 aangeduide gronden zijn de in lid [7.1](#) onder c, f, g genoemde functies niet toegestaan en is de onder a genoemde functie op de begane grond slechts is toegestaan voor zover het toegangen tot bovengelegen woningen en bij bovengelegen woning behorende bergingen betreft;
- b. op de met de functieaanduiding Gemengd-2 aangeduide gronden mag de bruto vloeroppervlakte van de in lid [7.1](#) onder c en i genoemde functies niet meer bedragen dan 300 m² en 1.100 m²;
- c. op de met de functieaanduiding Gemengd-3 aangeduide gronden zijn de in lid [7.1](#) onder a, c, h, i en j genoemde functies niet toegestaan en mag de in lid [7.1](#) onder b genoemde functie slechts worden gerealiseerd voor zover het geen maatschappelijk wonen, zorginstellingen, leslokalen ten behoeve van het onderwijs, voorzieningen voor het basisonderwijs of religie betreft;
- d. bij de vestiging van bedrijven of de verandering en/of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten dienen de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure bedrijven en Milieuzonering in acht te worden genomen.
- e. het bepaalde in artikel 7.4 onder d geldt niet voor de bedrijven Apri Fashion, Noordendijk 691 te Dordrecht en V.d. Merwe Trouwvervoer, Noordendijk 699 te dordrecht, welke bedrijven reeds op een kortere afstand van gevoelige functies zijn gerealiseerd. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven langer dan 1 jaar dienen bij hervatting van de bedrijfsactiviteiten of het veranderen van de bedrijfsactiviteiten de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering in acht te worden genomen.
- f. kantoren met een plaatselijk verzorgend karakter mogen een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² hebben;
- g. bedrijfskantoren mogen een brutovloeroppervlakte van 50% van de brutovloeroppervlakte van het bijbehorende bedrijf hebben met een maximum van 1000 m²;
- h. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
- i. ondergeschikte detailhandel in het kader van de uitoefening van een bedrijf is toegestaan, mits:
 - het goederen betreft die ter plaatse zijn vervaardigd of geproduceerd of die in het kader van de bedrijfsuitoefening worden verkocht en een wezenlijk onderdeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening;
 - de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
 - het aandeel detailhandel niet meer dan 5% van de bedrijfsomzet bedraagt;
 - geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;
 - geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd.
- j. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- k. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- l. op de met Gemengd-3 aangeduide gronden mag de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk niet toenemen.
- m. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.4 onder j zijn op de als Gemengd-3 aangewezen gronden bedrijven tot en met categorie 3.2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat voor bedrijven in categorie 3.1 een afstand tot gevoelige objecten van 30 m en voor bedrijven in categorie 3.2 een afstand van 50 m in acht dient te worden genomen.
- n. Het bepaalde in artikel 7.4 onder m geldt niet voor de bedrijven GCM-systems/Schoonmaak-bedrijf Groeneweg aan de Jan Valsterweg 30, die reeds op een geringere afstand van gevoelige bebouwing gevestigd is. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven langer dan 1 jaar dienen bij hervatting van de bedrijfsactiviteiten of het veranderen van de bedrijfsactiviteiten de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering in acht te worden genomen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. in lid [7.4](#) onder j 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 [7.4](#) onder j en m en n zijn toegestaan;
 - 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. water;
- c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
- d. reclamevoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan:
 1. - speeltoestellen tot een hoogte van 5 m;
- pergola's tot een hoogte van 5 m;
 2. lichtmastreclame met een breedte van maximaal 1,05 m en een hoogte van 1,05 m, mits aangebracht op een hoogte van minimaal 4,50 m boven een rijbaan en/of 2,20 m boven ander openbaar gebied langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg;
- b. Reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LCD-schermen en/of lichtreclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden zijn niet toegestaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [8.2.2](#) onder a voor het toestaan van reclameborden in de vorm van A0-reclame langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg;
- b. lid [8.2.2](#) onder b voor aanbrengen van reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LDC-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden, mits omwonenden en gebruikers van omliggende gebouwen, alsmede verkeersdeelnemers objectief gezien geen hinder van die voorzieningen kunnen ondervinden.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. maatschappelijke woonvoorzieningen;
- c. onderwijsvoorzieningen; zorginstellingen;
- d. religieuze instellingen; en
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, water. een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [9.4](#).

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

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

9.2.2 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.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [9.2.4](#) voor het oprichten van erfafscheidingen bij onderwijsvoorzieningen, welke voor de voorgevel en/of langs het openbaar toegankelijk gebied worden gesitueerd, tot een hoogte van 2 m;
- b. lid [9.1](#) en [9.2.4](#) onder a voor het aanbrengen van reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw met uitsluitend de naamsaanduiding of het logo van de maatschappelijke voorziening, woonvoorziening, onderwijs- of zorginstelling of religieuze instelling.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. onderwijsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (on);
- b. zorginstellingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (zoi);
- c. religieuze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (re);
- d. maatschappelijke woonvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [22.1](#);
- e. het is toegestaan de maatschappelijke voorzieningen naast hun hoofdfunctie te gebruiken voor vergaderfaciliteiten voor derden;
- f. het gebruik van maatschappelijke voorzieningen voor zaalverhuur ten behoeve van feesten en recepties is niet toegestaan.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.4](#) leden a, b, en c voor het toestaan van onderwijsvoorzieningen, zorginstellingen en

religieuze voorzieningen op andere 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 en mits daardoor geen strijd met artikel [22.1](#) ontstaat.

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn primair bestemd natuurbehoud en secundair voor natuurontwikkeling en daarnaast voor :

- a. groenvoorzieningen;
- b. water, waaronder kreken;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen waaronder kabels- en leidingen, bermen, oevers, taluds, kades, duikers, bakens, en scheepvaarttekens; 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 gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

10.2.2 Gebouwen

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen toegestaan.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn uitsluitend de volgende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot de genoemde bouwhoogten:

- bakens en scheepvaarttekens als bedoeld in lid [10.1](#) onder c 18 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 12 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

een recreatief medegebruik is niet toegestaan.

10.4 Afwijking gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.3](#) voor het toestaan van een recreatief medegebruik, gericht op de dagrecreatie, zoals rondleidingen door het gebied onder leiding van een gids, mits aangetoond wordt dat de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig worden verstoord.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en van werkzaamheden

10.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart ;
- c. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- e. het aanbrengen van kabels, energieleidingen, telecommunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- g. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van oeverbeschoeiingen of kaden;
- i. het indrijven van voorwerpen.

10.5.2 Uitzondering

Het verbod in lid [10.5.1](#) 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 natuurlijke en landschappelijke waarden.

10.5.3 Voorwaarden

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [10.5.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de natuur niet onevenredig worden benadeeld.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- b. een toeristische camping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- c. een horecabedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeren, 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 hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw op de in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden bedraagt maximaal 350 m²;
- d. het oprichten van een dienstwoning is ter plaatse van de in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden is niet toegestaan;
- e. het oprichten van een dienstwoning is ter plaatse van de in lid [11.1](#) onder b genoemde gronden toegestaan tot een oppervlakte van 100 m² en een inhoud van 350 m³;
- f. het oprichten van een dienstwoning is ter plaatse van de in lid [11.1](#) onder c genoemde gronden toegestaan tot een inhoud van 350 m³;
- g. de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden mag in totaal niet meer bedragen dan 350 m²;
- h. de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de in lid [11.1](#) onder b genoemde gronden, anders dan bijbehorende bouwwerken per kampeerplaats en een dienstwoning, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- i. de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de in lid [11.1](#) onder c genoemde gronden mag in totaal niet meer bedragen dan 300 m²;
- j. op de in lid [11.1](#) onder b genoemde gronden zijn maximaal 20 kampeerplaatsen ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen en maximaal 45 kampeerplaatsen met een oppervlakte van minimaal 130 m² per kampeerplaats ten behoeve van het plaatsen van stacaravans toegestaan;
- k. op de in lid 11.2.2 onder j genoemde kampeerplaatsen voor stacaravans is per kampeerplaats maximaal één stacaravan toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,25 x de oppervlakte van de betreffende kampeerplaats met een maximum van 60 m². Overschrijding van deze maximum maat door overstekende daken met maximaal 0,30 m is toegestaan.
- l. de hoogte van kampeermiddelen en stacaravans mag niet meer bedragen dan 4 m;

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de in lid 11.1 onder b genoemde gronden per kampeerplaats:

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 7,5 m², waarbij overschrijding van de maximum oppervlakte maat door overstekende daken met maximaal 0,30 m is toegestaan;
- b. de hoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [11.2.2](#). onder h voor een grotere oppervlakte indien dat noodzakelijk is voor het goed functioneren van de camping, met dien verstande dat de oppervlakte van de gebouwen ten dienste van de toeristische camping niet meer mag bedragen dan 125 m²;
- b. lid [11.2.2](#) onder i voor een grotere oppervlakte indien dat noodzakelijk is voor het goed functioneren van een horecabedrijf en/of verhuurbedrijf met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte in totaal niet meer mag bedragen dan 350 m²;
- c. lid [11.2.3](#) voor het oprichten van erfafscheidingen bij de speeltuin en/of de camping, welke voor de voorgevel en/of langs het openbaar toegankelijk gebied worden gesitueerd, tot een hoogte van 2m;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid [11.2.4](#) onder a zijn op de in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden naast vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwwerken in de vorm van speeltoestellen toegestaan tot een hoogte van maximaal 15 m;
- e. lid [11.1](#) en [11.2.4](#) onder a voor het aanbrengen van reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw met uitsluitend de naamsaanduiding of het logo van de recreatievoorziening voorziening.

11.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als speeltuin en voor kinderopvang;
- b. Het is toegestaan het hoofdgebouw op de in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden naast de hoofdfunctie te gebruiken voor vergaderfaciliteiten voor derden;
- c. Het gebruik van het hoofdgebouw op de in lid [11.1](#) onder a genoemde gronden voor zaalverhuur ten behoeve van feesten en recepties is niet toegestaan;
- d. De in lid [11.1](#) onder b genoemde toeristische camping mag -met uitzondering van de dienstwoning- uitsluitend gebruikt worden voor recreatief verblijf door (groepen van) personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, alsmede voor ontsluitingswegen, voetpaden en parkeerplaatsen;
- e. De in lid [11.1](#) onder c genoemde gronden mogen -met uitzondering van de dienstwoning- uitsluitend worden gebruikt als horecabedrijf en/of een verhuur- en stallingsbedrijf van boten, fietsen en daarmee naar hun aard gelijk te stellen goederen, alsmede voor ontsluitingswegen, voetpaden en parkeerplaatsen.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwen algemeen

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeerplaatsen;
- d. horeca-1 en in samenhang daarmee terrassen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. reclamevoorzieningen;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en speeltoestellen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding Horeca is een gebouw ten behoeve van horeca toegestaan, waarbij het in de verbeelding aangegeven bouwvlak met de aanduiding 'horeca' tot de daar aangegeven hoogte volledig mag worden bebouwd.
- b. Voor het overige zijn uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht toegestaan.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Behoudens vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan:
 1. terrassschermen bij een horecavestiging tot een hoogte van 1,50 m;
 2. speeltoestellen tot een hoogte van 3 m;
 3. lichtmastreclame het een breedte van maximaal 1,05 m en een hoogte van 1,05 m, mits aangebracht op een hoogte van minimaal 4,50 m boven een rijbaan en/of 2,20 m boven ander openbaar gebied langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg;
- b. Reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LCD-schermen en/of lichtreclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden zijn niet toegestaan.

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [13.2.3](#) onder a voor het aanbrengen van luifels, balkons en/of reclameuitingen ten behoeve van de aangrenzende bebouwing met een dieptemaat van maximaal 2 m en een vrije doorgang van 4,50 m boven een rijweg en/of 2,20 m boven een voetpad/verblijfsgebied;
- b. lid [13.2.3](#) onder a voor het toestaan van reclameborden in de vorm van A0-reclame langs de Groene Zoom, de Stadspolderring, de Chico Mendesring, de Hastingsweg en de Recklinghausenweg;
- c. lid [13.2.3](#) onder b voor aanbrengen van reclamevoorzieningen in de vorm van LED- of LDC-schermen en/of reclamevoorzieningen met bewegende of verspringende beelden, mits omwonenden en gebruikers van omliggende gebouwen, alsmede verkeersdeelnemers objectief gezien geen hinder van die voorzieningen kunnen ondervinden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. binnen horeca-1 als bedoeld in lid [13.1](#) onder d is uitsluitend een horecavoorziening in de vorm van een snackbar toegestaan;
- b. het houden van evenementen met inachtneming van de op dat moment daarvoor van toepassing zijnde beleidsregels is op het parkeerterrein aan het Dudok-erf toegestaan;

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg;
- b. overkappingen, perrons en wachtruimten;
- c. overwegen en onderdoorgangen voor langzaam- en gemotoriseerd verkeer;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Bouwen algemeen

- Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat - Waterkering" en "Leiding - Leidingstrook als bedoeld in de artikelen [20](#) en [18](#) van deze planregels, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming "Water - Waterkering" en "Leiding - Leidingstrook" geldende bepalingen.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van wachtruimte is toegestaan tot een hoogte van 4 m, gemeten vanaf de bovenzijde van het spoor;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van de perrons mogen liftgebouwen, (overdekte) bruggen, trappen worden gebouwd. De hoogte mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 12 m, gemeten vanaf de bovenzijde van het spoor.

14.2.4 Afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2](#) onder b, mits:

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

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwegen, watergangen, de waterhuishouding en het verkeer te water;
- b. voorziening voor het scheepvaartverkeer;
- c. een jachthaven ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven (jh)';
- d. verkeer via bruggen, duikers;
- e. groenvoorzieningen, echter uitsluitend indien daardoor de hoeveelheid oppervlaktewater niet wordt verminderd;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen waaronder kabels- en leidingen, bermen, oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, duikers, bakens, afmeerplaatsen en scheepvaarttekens.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

15.2.1 Gebouwen

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen toegestaan.

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn uitsluitend de volgende bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot de genoemde bouwhoogten:

- | | |
|--|-------|
| • bakens en scheepvaarttekens | 18 m; |
| • bruggen | 25 m; |
| • afmeervoorzieningen | 9 m; |
| • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 12 m. |

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. garages;
- i. tuinen en erven;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen,
- k. een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [16.4](#).

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

16.2.1 Bouwen algemeen

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 16.2.1 onder a mogen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vergunningsvrij bouwen uitgesloten', behoudens een perceelafscherming welke de bereikbaarheid van de betreffende grond niet onmogelijk maakt, geen bouwwerken worden opgericht, maar dienen deze gronden beschikbaar te blijven als parkeerplaats.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. indien in de verbeelding een maximum woningaantal is ingeschreven mag dat aantal niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding (wp) zijn standplaatsen voor woonwagens toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - | <u>locatie</u> | <u>aantal standplaatsen</u> | <u>bebouwingspercentage per standplaats</u> |
|----------------|-----------------------------|---|
| Amazon | max 14 | max 65; |
| Merbau | max 11 | max 65; |
- d. op een standplaats dient de hoofdbebouwing te worden gesitueerd aan de straatzijde;
- e. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. in afwijking van het voorgaande mogen bij een woonwagenstandplaats achter het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot een oppervlakte van maximaal 30 m² per standplaats en een bouwhoogte van maximaal 3 m, een en ander met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage als bepaald in lid [16.2.2](#) onder c.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [16.2.3](#) onder b voor het realiseren van bijgebouwen tot een oppervlakte van 40 m² per standplaats, mits in totaal niet meer dan 65% van de standplaats wordt bebouwd.
- b. lid [16.2.4](#) voor het oprichten van erfafscheidingen en pergola's tot een hoogte van 2 m langs het openbaar toegankelijk gebied, mits deze erfafscheidingen en/of pergola's op minimaal 1 m achter de voorgevel worden gesitueerd.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid 15.1 onder c tot en met h genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag;
- b. binnen de aanduiding bedrijf als bedoeld in lid [16.1](#) onder c zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten op toegestaan;
- 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. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid [16.1](#) onder f zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;
- e. garages als bedoeld in lid [16.1](#) onder h mogen uitsluitend worden gebruikt voor stalling van auto's, motoren en vaartuigen. De uitoefening van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- f. per woonwagenstandplaats dient minimaal 1 parkeerplaats te worden aangelegd en in stand gehouden.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [16.4](#) 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 [16.4](#) onder a zijn toegestaan;
 2. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- b. lid [16.4](#) onder e voor het toestaan van zorginstellingen indien daardoor de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsleiding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsleiding' aangewezen gronden, zijn behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor hoogspanningsverbindingen van maximaal 380 kV.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwen algemeen

- a. Voor de in lid 16.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. De krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [3](#), [8](#), [10](#), [15](#) en [20](#) toegelaten bouwwerken zijn niet toegestaan.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 150 m

17.3 Afwijken bouwregels

17.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [17.2](#) onder b, mits:

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

17.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de hoogspanningsverbinding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en van werkzaamheden

17.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen.

17.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [17.4.1](#) is niet van toepassing voor zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

17.4.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [17.4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

17.4.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding, over de vraag of door de voorgenomen aanlegactiviteiten het belang van de hoogspanningsverbinding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 18 Leiding - Leidingstrook

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met maximaal een diameter van 12" en een druk van 40 bar, ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding;
- b. twee persriolen;
- c. een 150 kV electriciteitsverbinding;
- d. overige leidingen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Bouwen algemeen

- a. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen ten behoeve van de in lid [18.1](#) genoemde bestemming toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel [25](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2.1](#) onder b.

18.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk indien de veiligheid met betrekking tot de leidingen niet wordt geschaad en ter plaatse van de aanduiding als bedoeld onder lid [18.1](#) onder a geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

18.3.3 Advies

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

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

18.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen;
- f. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

18.4.2 Voorwaarden

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [18.4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

18.4.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvraag van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder, over de vraag of door de voorgenomen aanlegactiviteiten het belang van de betreffende leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 3

19.1 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.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid [19.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen [25](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

19.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [19.2.1](#) 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.

19.3 Afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [19.2.1](#) [22.2.1](#) met inachtneming van de volgende regels onder de volgende voorwaarden:

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

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

19.4.1 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.

19.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [19.4.1](#) 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 [19.2.2](#) of [19.3](#) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

19.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) 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.

19.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Bouwen algemeen

- a. behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen gebouwen ten behoeve van de in lid [20.1](#) genoemde bestemming toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemmingen en de met een afwijking ingevolge artikel [25](#) toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Behoudens vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2](#) 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 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Geluidsgevoelige functies

De realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, is 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.

22.2 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.

22.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid [22.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

22.4 Ondergronds bouwen

22.4.1 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.

22.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [22.4.1](#) 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 perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

22.5 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.

22.6 Parkeren, laden en lossen

22.6.1 Parkeren

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

22.6.2 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.

22.6.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [22.6.1](#) en [22.6.2](#):

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

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 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.

23.2 Ondergeschikte horeca

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:

- a. de horeca-activiteit is ondergeschikt en ondersteunend aan de toegestane hoofdfunctie;
- b. 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;
- c. zelfstandige exploitatie is niet toegestaan;
- d. geen zelfstandige toegang van de horeca-activiteit;
- e. terrassen zijn niet toegestaan.
- f. 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.

23.3 Beroepsuitoefening aan huis

23.3.1 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.

23.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.3.1](#) 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.

23.4 Parkeren, laden en lossen

Bij een functiewijziging van een bouwwerk geldt het bepaalde in artikel [22.6](#) onverkort, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Cultuurhistorische waarden

24.1.1 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.

24.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [24.1.1](#) wordt uitsluitend verleend indien uit

cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

24.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

24.2.1 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.

24.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid [24.2.1](#) 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.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 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.

25.2 Ruimtelijke structuur

De in lid [25.1](#) 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 26 Overige regels

26.1 Voorrangsregeling

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

- a. in de eerste plaats de regels van artikel [20](#) Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel [18](#) Leiding - Leidingstrook;
- c. in de derde plaats de regels van artikel [17](#) Leiding -Hoogspanningsleiding;
- d. in de vierde plaats de regels van artikel [19](#) Waarde-Archeologie-3;

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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 ten gevolge 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.

27.2 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 %.

27.3 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 28 Overgangsrecht gebruik

28.1 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.

28.2 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.

28.3 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.

28.4 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 29 Slotregel

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

