

Gezondheidspark West/Middenzone

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Gemengd - 1	8
Artikel 4	Gemengd - 2	9
Artikel 5	Gemengd - 3	10
Artikel 6	Groen	11
Artikel 7	Sport	12
Artikel 8	Verkeer	13
Artikel 9	Water	14
Artikel 10	Woongebied - 1	15
Artikel 11	Woongebied - 2	16
Hoofdstuk 3	Dubbelbestemmingen	17
Artikel 12	Leiding - Gas	17
Artikel 13	Leiding - Leidingenstrook	19
Artikel 14	Waarde - Archeologie 2	21
Hoofdstuk 4	Algemene regels	23
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 17	Algemene bouwregels	25
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 20	Vorrangsregeling	30
Hoofdstuk 5	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 21	Overgangsrecht bouwen	31
Artikel 22	Overgangsrecht gebruik	32
Artikel 23	Slotregel	33

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 archeologisch deskundige

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

1.5 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.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

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

1.8 bed en breakfast

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

1.9 bedrijf aan huis

een bedrijfsmatige activiteit in of bij een woning waarbij de woonfunctie behouden blijft en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.10 belhuis en internetcafé

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.

1.11 beperkt zelfredzame personen

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

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsplan

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

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

Ze grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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.

1.22 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), 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.

1.23 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.24 evenement

Evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in paragraaf 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.25 gebouw

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

1.26 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 woonwagendplaatsen.

1.27 het plan

Het bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP191Gezhparkwest-2001 van de gemeente Dordrecht.

1.28 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.

1.29 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:

- a. 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;
- b. 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.

1.30 maatschappelijke voorzieningen

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

1.31 peil

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

1.32 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.34 vrij beroep

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

1.35 wonen

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

1.36 zorgwoning

een woning als bedoeld in artikel 1.1 lid 2 van het Bouwbesluit zoals dat gold ten tijden van het in werking treden van dit bestemmingsplan.

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 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.

2.3 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.

2.4 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven;
- b. sportieve- en recreatieve dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sport;
- e. bedrijfsgebonden kantoren uitsluitend ten dienste van de functies onder a t/m d;
- f. parkeren;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. in pandige nutsvoorzieningen; en
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor zorgwoningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 *Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. indien binnen een bouwvlak een bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven; en
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogte.

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 2. lichtmasten: 6 m; en
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren zijn alleen toegestaan in de vorm van bedrijfsgebonden kantoren tot een maximum van 50 % van het bedrijfsvloeroppervlak.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 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 ingedeeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse zijn toegestaan en nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ontspanning en vermaak;
- b. sportieve- en recreatieve dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sport;
- e. horeca 1, uitsluitend ten dienste van de functies onder a t/m d;
- f. ondergronds parkeren; en
- g. inpandige nutsvoorzieningen.

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 'bouwlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" gebouwen in de grens van het bouwlak gebouwd worden; en
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogte.

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - 2. lichtmasten: 6 m en
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

4.4 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3 ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn ingedeeld. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse zijn toegestaan en nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijf of kantoor aan huis;
- c. maatschappelijk;
- d. sport;
- e. ondergronds parkeren;
- f. in pandige nutsvoorzieningen; en
- g. horeca 1, dienstverlening en kleinschalige kantoren uitsluitend met een vergunning als bedoeld in lid 18.2.

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 'bouwwak';
- b. het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogte; en
- d. de bouwhoogte bedraagt minimaal de in de verbeelding aangegeven minimale hoogte.

5.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - 2. lichtmasten: 6 m en
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, overige verhardingen;
- c. terrassen;
- d. ondergronds parkeren;
- e. geluidafschermdende voorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals water, speelvoorzieningen, ondergrondse nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'plein' tevens voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van parkeren, park & ride en openbaar vervoer; en
- h. ter plaatse van de aanduiding 'plein' tevens voor horeca 1 uitsluitend met een vergunning als bedoeld in lid 18.2.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 *Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6.2.2 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van parkeren van de auto en fiets mogen worden gebouwd mits gelegen onder maaiveld;
- b. een gebouw ten behoeve van een horecapaviljoen mag worden gebouwd tot een grondoppervlakte van 300 m² en bouwhoogte van 5 m boven maaiveld;
- c. gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" een overkraging is toegestaan; en
- e. voor het overige geen gebouwen mogen worden gebouwd.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. lichtmasten: 6 m;
 - 2. geluidschermen: 10 m;
 - 3. openbaar vervoer voorzieningen: 10 m; en
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. sportieve en recreatieve dienstverlening;
- c. horeca uitsluitend ten dienste van de functie onder a en b;
- d. ter plaatse aan de aanduiding 'parkeergarage' uitsluitend voor parkeervoorzieningen;
- e. maximaal 12 evenementen per jaar; en
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergronds parkeren, groen, water.

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*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak'; en
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

7.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied: 1 m;
 - 2. overige erfscheidingen: 2 m;
 - 3. lichtmasten: 9 m;
 - 4. vlaggenmasten: 9 m;
 - 5. antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw): 5 m;
 - 6. overige antennemasten: 12 m; en
 - 7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen en voetgangersgebieden);
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeerplaatsen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. geluidafschermdende voorzieningen; en
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

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

8.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - 2. lichtmasten: 6 m
 - 3. geluidschermen: 10 m; en
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, de waterhuishouding, het verkeer te water; en
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en recreatie.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 10 Woongebied - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. maatschappelijk;
- c. bedrijf of kantoor aan huis;
- d. fietsparkeren;
- e. sport;
- f. ter plaatse aan de aanduiding 'parkeergarage' in ieder geval voor parkeervoorzieningen;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergronds parkeren, groen; en
- h. horeca 1, detailhandel, dienstverlening en kleinschalige kantoren uitsluitend met een vergunning als bedoeld in lid 18.2.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' gebouwen in de grens van het bouwwak gebouwd worden;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogtemaat; en
- d. de bouwhoogte bedraagt minimaal de in de verbeelding aangegeven minimale hoogtemaat.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - 2. lichtmasten: 6 m; en
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

Artikel 11 Woongebied - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. bedrijf of kantoor aan huis ;
- c. maatschappelijk;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, inbandig parkeren voor fietsers en auto's, groen; en
- e. horeca, dienstverlening en kantoren uitsluitend met een vergunning als bedoeld in lid 18.2.

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 'bouwlak'; en
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven maximale hoogtemaat.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - 2. lichtmasten: 6 m; en
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingen

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hogedruk gastransportleiding met een diameter van 12 inch en 40 bar (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken zoals op de verbeelding aangegeven.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 12.1 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 6 en 8 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b.

12.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

12.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

12.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding; en
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

12.5.1 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 of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

- c. het aanleggen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de op grond van deze bestemming toegestane leidingen; en
- f. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

12.5.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten en netwerken; en
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

12.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden benadeeld.

12.5.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 13 Leiding - Leidingenstrook

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingenstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse waterleiding met bijbehorende belemmeringenstroken zoals op de verbeelding aangegeven.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 13.1 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 6 en 8 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder b.

13.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming.

13.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

13.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de leiding.

13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

13.5.1 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 of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de op grond van deze bestemming toegestane leidingen; en
- f. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

13.5.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten en netwerken; en
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

13.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden benadeeld.

13.5.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 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.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 14.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan; en
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 3 t/m 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

14.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van 14.2.1 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; en
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2 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:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen; en
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige; en
- 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.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

14.4.1 omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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; en
- c. het verlagen van het waterpeil.

14.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 14.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder 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, 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 14.2.2 of 14.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

14.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 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.

14.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Veiligheidszone

15.1.1 plaatsgebonden risico

Binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.1.2 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Binnen de aanduiding 'Veiligheidszone' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen worden gebouwd die leiden tot een stijging van het groepsrisico zoals hieronder per bron aangegeven:

- a. spoor: 2,368 maal de oriëntatiewaarde;
- b. N3: 2,010 maal de oriëntatiewaarde; en
- c. Gasleiding: 0,041 maal de oriëntatiewaarde.

15.1.3 Inrichtingseisen

Bij de inrichting van het plangebied gelden de volgende eisen:

- 1. het plangebied wordt minimaal vanaf twee zijden ontsloten;
- 2. vluchtwegen worden van de bron af ontworpen en gerealiseerd;
- 3. binnen 200 meter vanaf de zijkant N3 worden bouwkundige maatregelen genomen die scherfwerking voorkomen;
- 4. binnen het gehele plangebied wordt uitschakelbare mechanische ventilatie gerealiseerd; en
- 5. binnen het plangebied wordt in voldoende primair en secundair bluswater voorzien.

15.2 Geluidscontour sport voorwaardelijke verplichting

Binnen de aanduiding 'milieuzone - geluidscontour sporthal' mogen woningen pas in gebruik worden genomen als uit akoestisch onderzoek is gebleken – als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins – dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., of van het openbaar vervoer, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt; en
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- f. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m; en
- g. de bouw van geluidsafschermende voorzieningen.

16.2 Voorwaarde

De in lid 16.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Geluid

17.1.1 Omgevingsvergunning voor hogere geluidsbelasting

Het is verboden geluidsgevoelige functies te bouwen die op de gevel niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

17.1.2 Indieningsveresite

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een akoestisch onderzoek ingediend.

17.1.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor de bouw van geluidgevoelige functie wordt alleen verleend indien:

- op de niet dove gevels voldaan wordt aan de in tabel A opgenomen hogere waarden;
- doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen zijn getroffen;
- voldaan wordt aan een aanvaardbare akoestische woonomgeving;
- voor een geluidgevoelige functie waar op de gevel de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en voor een woning met dove gevels voldaan wordt aan de eis van:
 - minimaal een geluidluwe zijde;
 - een geluidluwe buitenruimte; en
 - een goede woningindeling;
- voor eenzijdig georiënteerde woningen of hoekwoningen is de gevel minimaal ter plaatse van de te openen delen en de buitenruimte geluidluw; en
- voldaan wordt aan de eis van voldoende plekken in het openbaar gebied waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Bron	Aantal woningen / geluidgevoelige functies	Hogere waarden in dB
Snelweg N3	720	53
Fanny-Blankers- Koenweg	720	58
Overkampweg/VN tunnel	720	63
Karel Lotsyweg/Kapteynweg	720	56
Amnesty Internationalweg	720	64
Spoorlijn Dordrecht - Breda	720	62

Tabel A: hogere waarden Wet geluidhinder

17.1.4 Beleidsregel hogere waarden

- Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning wordt toepassing gegeven aan de beleidsregel 'Beleid hogere grenswaarden gemeente Dordrecht'.
- Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

17.2 Parkeren, laden en lossen

17.2.1 Parkeren

en 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.

17.2.2 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.

17.2.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 17.2.1 en 17.2.2:

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

17.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 17.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

17.4 Ondergronds bouwen

17.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn ingeval 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; en
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen:
 1. ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief ontsluitingen op gronden met de bestemming Woongebied 1 en 2 en Groen worden gebouwd; en
 2. ondergrondse verbindingen tussen en ontsluitingen van ondergrondse parkeervoorzieningen op gronden met de bestemming Verkeer worden gebouwd.

17.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.4.1 onder a. voor 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 ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd; en
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

17.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwlak' worden ondergeschikte bouwdelen als geluidwerende voorzieningen, 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.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Wonen

Het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 720, waarbij de bestaande zorgwoningen binnen de bestemming Gemengd - 1 niet mee tellen.

18.2 Omgevingsvergunning voor voorzieningen

18.2.1 Vergunning

Het is verboden zonder vergunning binnen de bestemmingen Gemengd - 3, Groen, Woongebied - 1 en Woongebied - 2 gronden of gebouwen te gebruiken voor horeca, detailhandel, dienstverlening of zelfstandige kantoren.

18.2.2 Beoordelingsregels

Burgemeester en wethouders verlenen alleen een vergunning als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. het gebruik past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Gemengd - 3, Groen, Woongebied - 1 en Woongebied - 2;
- b. maximaal één vestiging voor detailhandel in dagelijkse goederen is toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m²;
- c. het maximaal bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel in niet dagelijkse goederen met een assortiment ondersteunend aan het thema sport en gezondheid bedraagt maximaal 500 m²;
- d. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca categorie 1 bedraagt maximaal 700 m²;
- e. dienstverlening, kantoren en praktijkruimten zijn alleen ondersteunend aan het thema sport of gezondheid toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van totaal 1.800 m²; en
- f. het bedrijfsvloeroppervlak aan zelfstandige kantoren mag maximaal 500 m² per vestiging bedragen.

18.2.3 Indieningsvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend:

- a. het advies van de Adviesraad voor detailhandel voor zover detailhandel wordt aangevraagd; en
- b. een onderbouwing hoe het assortiment of de dienstverlening bijdraagt aan het thema sport en gezondheid, voor zover het betreft het gebruik in lid 18.2.2 onder b, c en e.

18.2.4 Voorschriften

Burgemeester en wethouder kunnen aan de vergunning voorschriften verbinden die nadere voorwaarden stellen aan de verandering van het gebruik.

18.3 Beroepsuitoefening aan huis

18.3.1 Gebruiksregels

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 bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (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; en
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

18.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.3.1 onder a, b, c, d en f voor:

- a. een maximum vloeroppervlak van 75 m²;
- b. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- c. 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;
- d. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. 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.

18.4 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 voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk; en
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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 20 Voorrangsregeling

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

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 12 Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 13 Leiding - Leidingenstrook; en
- c. in de derde plaats de regels van artikel 14 Waarde - Archeologie 2.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht bouwen

21.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

21.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan 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%.

21.3 Illegale bebouwing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 22 Overgangsrecht gebruik

22.1 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.

22.2 Veranderen gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind

22.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.4 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gezondheidspark West/Middenzone'.

