

Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk

bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begrippen

Bijlage 1 Begripsbepalingen van dit bestemmingsplan bevat de begripsbepalingen voor de toepassing van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bijlage 2 Bepalingen voor de wijze van meten van dit bestemmingsplan bevat bepalingen voor de wijze van meten voor de toepassing van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Doelen

Artikel 3 Doelen

Dit bestemmingsplan is voor het plangebied Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk gericht op het realiseren van een woongebied dat in 2030 voldoet aan de volgende doelen:

- a. een gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde;
- b. kwalitatief hoogwaardig wonen;
- c. een aanvaardbare akoestische woonomgeving;
- d. een klimaatbestendige woonbuurt.

Hoofdstuk 3 Bestemmingen

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. water.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 *Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. een maatschappelijke voorziening in de vorm van een kerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- b. een maatschappelijke voorziening in de vorm van de scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'scouting', en
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeren, groen en water.

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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'religie' bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- b. het maximaal bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'religie' bedraagt maximaal het bestaande oppervlak;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'scouting' bedraagt maximaal 5 meter;
- d. in afwijking op Bijlage 2 van de regels, de wijze van meten, wordt het peil gemeten vanaf peil van de Baden Powellaan op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- e. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'scouting' bedraagt maximaal 80% van het bestemmingsvlak.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

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

Artikel 6 Ontwikkelingsgebied

6.1 Bestemming

De voor 'Ontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn met het oog op de doelen in artikel 3 bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. verkeer;
- d. groen;
- e. water;
- f. zoetwatergetijdegebied;
- g. natuurontwikkeling;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen en parkeren, en met inachtneming van het bepaalde in 6.6.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwen algemeen*

- a. toegestaan zijn hoofdgebouwen;
- b. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mag niet worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven maximum aantal;
- c. het aantal wooneenheden bedraagt niet minder dan het op de verbeelding aangegeven minimum aantal;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte;
- e. hoofdgebouwen voldoen aan de eisen voor de ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze regels;
- f. de voor-, achter- en zijgevels van hoofdgebouwen, zoals deze direct na eerste realisatie van de hoofdbebouwing zijn ontstaan, worden aangemerkt als bouwgrenzen die te zamen het bouwvlak vormen;
- g. wooneenheden voldoen op de gevel aan de in tabel 1 gestelde hogere waarden, met dien verstande dat dove gevels niet zijn toegestaan;
- h. iedere wooneenheid waarvan op de gevel een hogere geluidsbelasting rust dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voldoet aan de eisen geluidluwe zijde, geluidluwe buitenruimte en goede woningindeling van de beoordelingsregels Geluid, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 artikel 10 van deze regels, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder f;
- i. hoofdgebouwen voldoen aan de eisen voor klimaatadaptief bouwen, zoals opgenomen in de beoordelingsregels Klimaatadaptief bouwen en inrichten in hoofdstuk 4 artikel 11 van deze regels.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarde	wettelijk maximum	aanvullende eisen
------	-----------------	---------------	-------------------	-------------------

Noordendijk	70	53 dB	53 dB	Zie de beoordelingsregels geluid (hoofdstuk 4 artikel 10)
Oranjelaan	70	53 dB	53 dB	Idem
Baden Powellaan 30 km/u	70	n.v.t.	n.v.t.	Maximaal 53 dB met inachtneming van de beoordelingsregels geluid (hoofdstuk 4 artikel 10)

Tabel 1: hogere waarden geluidhinder

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, schaal, kleuren, materiaalgebruik, gevelgeleding, gevellengte, hoogtedifferentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijnsituering van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waaronder de privacy van omwonenden mede is begrepen, de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit.

6.4 Omgevingsvergunning bouw- en woonrijp maken en inrichten zoetwatergetijdegebied

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en de inrichting van het zoetwatergetijdegebied.

6.4.2 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien voldaan wordt aan:

- de eisen voor de ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 artikel 9 van deze regels;
- de eisen voor klimaatadaptief inrichten, zoals opgenomen in de beoordelingsregels Klimaatadaptief bouwen en inrichten in hoofdstuk 4 artikel 11 van deze regels;
- de eis van voldoende openbare speel- en beweegplekken, zoals opgenomen in de beoordelingsregels Bewegen en spelen in hoofdstuk 4 artikel 12 van deze regels.

6.4.3 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op regulier onderhoud van tuinen en openbaar gebied.

6.5 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4 wordt een inrichtingstekening ingediend schaal 1 op 1000 waarop aangegeven staat:

- de situering en ligging van verhardingen in het openbaar gebied en tuinen;
- hoe voldaan wordt aan de eis van 40% groen en water;
- welke gronden in het openbaar gebied en privé zijn aangewezen voor water en groen.

6.6 Omgevingsvergunning verharden van tuinen of openbaar groen

6.6.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning verhardingen aan te brengen op gronden die op de inrichtingstekening als bedoeld in 6.5 aangewezen zijn voor tuin of openbaar groen.

6.6.2 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien uit een aangepaste inrichtingstekening blijkt dat aan de klimaateisen van 6.4.2 sub b. juncto hoofdstuk 4 artikel 11 wordt voldaan.

6.7 Gebruik

6.7.1 Verbod

Het is verboden de gronden of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. houtstook;
- b. tuinen en erven ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

6.8 Gelijkwaardigheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit artikel als met een aanvraag omgevingsvergunning activiteiten bouwen en/of bouw- en woonrijp maken en/of verharden hetzelfde resultaat wordt bereikt op de doelen van artikel 3.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijweg;
- b. brug
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en 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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

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

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 8 Water - Natuurwaarden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterhuishouding;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groen;
- d. zoetwatergetijdegebied;
- e. natuurontwikkeling;
- f. jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- g. het innemen van vaste ligplaatsen voor maximaal drie woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, oevers, kades, bakens, scheepvaarttekens en met inachtneming van het bepaalde in 8.4;
- i. bij de bestemming behorende afmeervoorzieningen en ligplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' en met inachtneming van het bepaalde in 8.4.

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

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

- a. de bouwhoogte voor nautische voorzieningen ten behoeve van de veiligheid mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van een woonschip bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- c. het oppervlak van een woonschip bedraagt maximaal het bestaande oppervlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 5 m.

8.3 Omgevingsvergunning zoetwatergetijdegebied

8.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten voor het inrichten van het zoetwatergetijdegebied.

8.3.2 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien voldaan wordt aan de eisen voor klimaatadaptief inrichten, zoals opgenomen in de beoordelingsregels Klimaatadaptief bouwen en inrichten in hoofdstuk 4 artikel 11 van deze regels.

8.4 Gebruik

Activiteiten in de jachthaven mogen niet leiden tot onevenredige hinder voor omwonenden.

Hoofdstuk 4 Beoordelingsregels omgevingskwaliteit door B&W te wijzigen

Artikel 9 Ruimtelijke kwaliteit

De volgende eisen (uit de bouwvelop) gelden als beoordelingsregels:

9.1 Zoetwater getijdeland

1. De houten damwand constructie dient verwijderd te worden zodat er een zoetwater getijdengebied kan ontstaan dat niet dichtslibt;
2. Het verontreinigde slib uit de Vlij moet worden uitgebaggerd, plus 10 cm extra (in totaal ca. 75 cm).

9.2 Landschap en behoud bomen

1. De noordelijke oever lijn van de Vlij (zijde Wantijbuurt) moet gehandhaafd blijven;
2. De zuidelijke oever lijn van de Vlij (zijde van de huidige scholen) dient aangepast te worden naar een natuurvriendelijkere oever waar gradienten conform het zoetwatergetijd landschap gecreeerd worden. Dit betekent zones die permanent onder (ondiep) water staan, zones die bij laagtij droogvallen en zones die boven de gemiddelde hoogwaterlijn liggen. Dit bevordert de variatie in vegetatietypes. De wijziging van de oever kan zowel landinwaarts als aan de waterzijde gerealiseerd worden waarbij het wateroppervlak niet verkleind mag worden;
3. Minimaal 40% van de binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied gelegen zuidelijke oever van de Vlij is openbaar toegankelijk;
4. Het water moet voor flora en fauna leefbaarder worden (taluds minimaal 1:4 of flauwer), onderwaterbeschoeiing op minimaal 1 meter.

9.3 Ontsluiting auto

1. Er is een autoverbinding tussen de Wantijbuurt en één van de drie aansluitmogelijkheden op de Noordendijk;
2. Deze verbinding is 30 km-zone en 5,5 meter breed;
3. Verder ontsluitingen woningen/parkeerplaatsen max 4,5 meter breed;
4. Er komt geen autoverbinding door het gebied tussen de twee aansluitingen op de Noordendijk. Maar er zal wel sprake moeten zijn van een noodverbinding i.v.m. calamiteiten en werkzaamheden.

9.4 Ontsluiting voetganger/OV

1. De infrastructuur voor voetgangers houdt rekening met de oversteeklocaties op de Noordendijk (waar de trapopgangen zijn);
2. Er is een oost-west voetverbinding die het maken van een wandeling langs de zuidelijke oever van de Vlij mogelijk maakt;
3. Alle woningen hebben een goede loopverbinding naar de OV-halte;
4. Trottoirs en voetpaden zijn tenminste 2,0 meter breed.

9.5 Parkeren

1. Maximaal 1 auto op eigen terrein, mits er sprake is van een gemeenschappelijke stallingsgarage;
2. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten tenminste 2,5 breed zijn en 5 meter diep, met daarachter 5,5 meter wegbreedte om goed met de auto te kunnen manoeuvreren;
3. Bij een ontwikkeling met meer dan 10 woningen die beschikken over een parkeergelegenheid op eigen terrein zijn de in CROW-publicatie 381 opgenomen correctiefactoren voor parkeerplaatsen op eigen terrein van toepassing (pagina 98);
4. Bij het toepassen van een verdiepte parkeeroplossing dienen hoogteverschillen, hellingbanen,

inclusief vlakstand, volledig binnen de gevel te worden opgelost. Garagedeuren en eventuele hekken moeten ruimtelijk goed worden ingepast (bij beweging mogen geen belemmeringen in de openbare ruimte ontstaan). Zij liggen niet dieper dan 0.50 meter ten opzichte van het gevelvlak. De breedte is minimaal en bedraagt in principe niet meer dan 5.50 meter. In de openbare ruimte kunnen geen aanmeldzuilen, paaltjes e.d. ten behoeve van de parkeeroplossing worden geplaatst;

5. Bij etagewoningen dient op de kavel een goed bruikbare stalling voor fietsers te worden opgenomen, goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte. Dit kan eventueel gecombineerd worden met bergingen. Met name bij etagewoningen dient rekening gehouden te worden met levensloopbestendig bouwen, met speciale aandacht voor stallingsruimte en oplaadpunten voor scootmobielen.

9.6 Vloerpeilen en hoogteverschillen

1. Eventuele hoogteverschillen tussen de vloerpeilen en het aansluitend maaiveld dienen inpandig/binnen het bouwblok te worden opgelost. Uitzonderingen zijn mogelijk indien de oplossing voor een hoogteverschil, het architectonisch concept overtuigend ondersteunt en er op openbaar gebied mogelijkheden zijn.

Artikel 10 Geluid

Voor geluidgevoelige bestemmingen waarbij de gevelbelasting vanwege wegverkeer (50 km- en 30 km-wegen) groter is dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximaal 53 dB bedraagt gelden de volgende voorwaarden:

1. De eerstelijns bebouwing voorziet in voldoende afscherpende werking waardoor bij de woningen in het achterliggende gebied voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden.
2. Iedere woning of wooneenheid beschikt over een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en een goede woningindeling.
3. Onder een geluidluwe zijde wordt verstaan dat ter plaatse van de hele gevel van de betreffende woning of wooneenheid aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.
4. Onder een geluidluwe buitenruimte wordt verstaan een buitenruimte waar wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
5. Onder een goede woningindeling wordt verstaan dat per woning of wooneenheid minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) is gelegen aan de geluidluwe zijde.

Artikel 11 Klimaatadaptief bouwen en inrichten

1. Oppervlakkige afstroming: het plangebied wordt aangelegd zonder hemelwaterafvoer-aansluitingen van gebouwen en het hemelwater stroomt oppervlakkig of in een hemelwaterafvoer-stelsel af naar de Vlij.
2. Waterrobuust inrichten: bij een waterstand op de Vlij tot NAP +3,3 m treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar voor nooddiensten;
3. Verminderen van opwarming: 40% van alle oppervlakken wordt groen (d.w.z. met vegetatie c.q. beplanting) of blauw (d.w.z. met water of als tijdelijke waterberging) ingericht.
4. Schaduwrijke plekken: De beweeg- en speelplekken en de fiets- en voetpaden behoren ingericht te worden met minimaal 30% schaduw bij de jaarlijks hoogst mogelijke zonnestand. Dit is de zonnestand op 21 juni om 3 uur s 'middags.
5. Groenblauwe structuur versterken: De groenblauwe structuur en habitats worden versterkt door deze te verbinden met de zoetwater getijdennatuur in de omgeving van de locatie die aansluit bij het Wantij en de Biesbosch. Getijdennatuur kenmerkt zich door veel oeverlengte met fluctuerende waterstanden waarmee het een belangrijk habitat is voor een diversiteit aan amfibieën, libelle-achtigen, vissen en vogelsoorten. Houd daarbij rekening met de eisen die de soorten aan hun omgeving stellen en het voorkomen dan wel mitigeren van barrières. Om eb en vloed vrij spel te geven dient de houten damwand constructie ter hoogte van de brug over de Vlij te worden verwijderd.
6. Habitats versterken: Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste 3 van de volgende soortencategorieën: gebouw bewonend; boom bewonend; aan struweel gebonden; aan bloemrijk grasland gebonden; aan water en oevers gebonden. Binnen een habitat moet worden voldaan aan de 5 Vs, de eisen die de soorten stellen aan de omgeving: voedsel, voortplantingsmogelijkheden, veiligheid, variatie en verblijf.
7. Uitbaggeren van de Vlij: Het verontreinigde slib uit de Vlij moet worden uitgebaggerd, plus 10 cm extra (in totaal ca. 75 cm).

Artikel 12 Bewegen en spelen

Als hoofdregel geldt dat 5% van de gronden van de bestemming 'Ontwikkelingsgebied' ingericht dient te worden als speelruimte en dat deze in combinatie met groen moet worden aangelegd.

Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Algemeen

- a. voor de in 9.1 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 14 en 15 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 13.2.1 onder b.

13.3.2 Voorwaarden

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

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

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 waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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;
 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.

14.2 Voorwaarde

De in 14.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

15.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 15.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

15.3 Ondergronds bouwen

15.3.1 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;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen:
 1. ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief ontsluitingen op gronden met de bestemming Woongebied worden gebouwd;
 2. ondergrondse verbindingen tussen en ontsluitingen van ondergrondse parkeervoorzieningen op gronden met de bestemming Verkeer worden gebouwd.

15.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van 15.3.1 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;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

15.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwlak' 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.

15.5 Parkeren, laden en lossen

15.5.1 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 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. Daarnaast gelden de beoordelingsregels over parkeren als onderdeel van hoofdstuk 4.

15.5.2 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.

15.5.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.5.1 en 15.5.2:

- 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.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 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 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;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

16.2 Beroepsuitoefening aan huis

16.2.1 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;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

16.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van 16.2.1 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.

16.3 Evenementen

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen is in strijd met de regels van dit plan.

Artikel 17 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.

Hoofdstuk 7 Monitoring

Artikel 18 Algemeen

1. Burgemeester en wethouders monitoren iedere twee jaar of de doelen hoge ecologische waarde, kwalitatief hoogwaardig wonen, aanvaardbare akoestische woonomgeving en klimaatbestendige woonbuurt gehaald worden.
2. Indien blijkt dat een of meer doelen niet gehaald worden, wordt daarvan een rapportage opgesteld die te kennisname aan de raad wordt gestuurd. In de rapportage wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om het doel of de doelen te halen.
3. De wijze van monitoring en rapportage kan worden vastgelegd in een beleidsregel monitoring.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht bouwen

19.1 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.

19.2 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%.

19.3 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 20 Overgangsrecht gebruik

20.1 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.

20.2 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

20.3 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.

20.4 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Begripsbepalingen

bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

plan: het bestemmingsplan "Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP208Noordendijk-2001 van de gemeente Dordrecht.

Verder in alfabetische volgorde:

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.

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.

atelier: de werkruimte van een kunstenaar.

bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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.

bed en breakfast: het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

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.

bestaand (in relatie tot bebouwing): bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

bestaand (in relatie tot gebruik): gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

bouwgrens: de grens van een bouwvlak.

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

bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel.

bouwrijp maken : In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- c. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- d. het dempen van sloten en watergangen;
- e. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f. het afvoeren van grondwater;
- g. het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- h. het aanleggen van bouwwegen;
- i. overige voorkomende werkzaamheden.

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels

bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk: een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

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.

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.

evenement: evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in afdeling 7 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

hoofdgebouw: Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

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

mantelzorg: Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

natuurontwikkeling: inrichting van een gebied met het oogmerk van daaropvolgend ontstaan van leefgebieden met een hogere natuurwaarde dan die er eerst aanwezig was.

natuurvriendelijke oever: een door de mens ingerichte oever waarbij ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie expliciet wordt gestimuleerd.

nautische voorzieningen: voorzieningen gericht op het verkeer te water, zoals dukdalf, afmeervoorziening, verkeersgeleidingsmiddel.

peil: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang; voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de waterlijn; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

seksinrichting: een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

straatmeubilair: bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken; telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen; afvalinzamelvoorzieningen.

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

waterlijn: de grens tussen water en land.

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 bewoning in onzelfstandige woonruimte in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

wooneenheden: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding.

woonschip: een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk voor wonen wordt gebruikt en daartoe is ingericht.

Bijlage 2 Bepalingen voor de wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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.

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.

de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

de bedrijfsvloeroppervlakte: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

