

## **NieuwbouwVan Doornenplantsoen**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	9
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>11</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 6	Overige regels	13
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>14</b>
Artikel 7	Overgangsrecht bouwwerken	14
Artikel 8	Slotregel	15

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 aanbouw

een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.2 aanduiding

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

### 1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten voor zover deze betrekking hebben op:

- administratief , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied;
- het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- ambachtelijk bedrijf

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel en horeca.

### 1.4 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede worden begrepen het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht, zoals een fietsenmaker, kledingreparatiebedrijf, lijstenmakerij, naai-atelier, sleutelmakerij, schoenreparatiebedrijf en klompenmakerij.

### 1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.6 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.

### 1.7 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende regel.

### 1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsplan

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

#### 1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.11 bed en breakfast

een aan huis verbonden beroep of bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf van maximaal vier slaapplaatsen en waarbij het verstrekken van consumpties ondergeschikt is.

#### 1.12 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, winkel of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, kantine, toiletruimten, lift- en trappenhuizen en dergelijke.

#### 1.13 bijbehorend bouwwerk

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

#### 1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### 1.15 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.

#### 1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.17 bouwperceel

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

#### 1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

#### 1.19 bouwvlak

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

#### 1.20 bouwwerk

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

#### 1.21 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

#### 1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### 1.23 detailhandel

bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### 1.24 gebouw

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

#### 1.25 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

#### 1.26 hoofdgebouw

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

#### 1.27 horeca

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, bereiden voor directe consumptie van voedsel en/of dranken, exploiteren van zaalaccommodatie en het bieden van logies.

#### 1.28 kantoor

een ruimte die door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie. Ondergeschikte cursusvoorzieningen en congres- en vergaderaccommodaties behoren hier ook toe.

#### 1.29 kunstwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, dam, duiker, tunnel, sluis, via- of aquaduct, voorziening ter voorkoming of beperking van vervuiling van de waterhuishouding, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

#### 1.30 kruin

het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen.

### 1.31 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen, zorginstellingen, jeugdopvang, verenigingsleven, begraafplaatsen alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.

### 1.32 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

### 1.33 ondergeschikte horeca

een niet-zelfstandige horecafunctie, welke functioneel en ruimtelijk ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie/hoofdbestemming op een perceel. Dit betekent dat de openingstijden van de activiteit is aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en de toegang van het horecagedeelte is uitsluitend te bereiken via de toegang van de hoofdfunctie, dus geen aparte ingang;

### 1.34 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.35 ontsluitingsweg

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

### 1.36 parkeergelegenheid

ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en andere (motor)voertuigen.

### 1.37 peil

- a. Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;

### 1.38 plan

Het plan "Nieuwbouw Van Doornenplantsoen" met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP21200-0001 van de gemeente Zoetermeer.

### 1.39 talud

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk.

### 1.40 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels worden de maten van bouwwerken als volgt gemeten:

### 2.1      bouwhoogte

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.

### 2.2      inhoud

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.

### 2.3      oppervlakte

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      ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### 2.5      vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van onderwijs;
  - b. sporthal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
  - c. aan de onder a en b genoemde bestemmingen gerelateerde ondergeschikte horeca, met dien verstande dat:
    1. de horecaruimte onderdeel van de ruimte van de hoofdfunctie is, waarbij het een maximum oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> van het bruto vloeroppervlak van deze ruimte heeft;
    2. het horecagedeelte uitsluitend bereikbaar mag zijn via de entree van de hoofdfunctie;
    3. de openingstijden van de horecafunctie zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie.
  - d. kleinschalige detailhandel behorende bij de onder a genoemde bestemming;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. openbare speelterreinen/speelplaatsen;
  - f. groenvoorzieningen
  - g. objecten van beeldende kunsten;
  - h. overdekte fietsensstallingen;
  - i. parkeergelegenheid;
  - j. in- en uitritten;
  - k. geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen;
  - l. groenvoorzieningen;
  - m. talud;
  - n. speelvoorzieningen;
  - o. vlaggenmasten en lichtmasten;
  - p. waterpartijen en waterlopen;
  - q. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven
- d. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening mag maximaal 5 m bedragen;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, speelvoorzieningen maximaal 10 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten maximaal 15 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 4 m mag bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 *Overkraging*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van een overkraging, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 *Algemeen*

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

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk; het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige horeca en/of detailhandel.

#### 3.4.2 *Invulling van functies*

- a. het maximum aantal leerlingen ten behoeve van de onderwijsfunctie bedraagt 550;
- b. het maximum toegestane oppervlak aan de onderwijsfunctie bedraagt 6.200 m<sup>2</sup>;
- c. het maximum toegestane oppervlak aan de sportfunctie (sporthal) bedraagt 2.250 m<sup>2</sup>;
- d. het maximum toegestane oppervlak aan kleinschalige detailhandel bedraagt 200 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.3 *Geluid*

Voor de functie zoals benoemd in artikel 3.1, sub a van deze planregels geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht pas wordt verleend indien vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de onderwijsfunctie de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (Hogere waarde) ingevolge een besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet zal worden overschreden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4        Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 5      Algemene afwijkingsregels**

### 5.1      Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan voor:

- a. afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, waarbij het realiseren van extra bouwlagen niet is toegestaan;
- b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 3 m overschrijden;
- c. het bouwen van liftinstallaties, trappenhuizen, zonnepanelen en technische installaties mits:
  1. de oppervlakte van de overschrijding, per liftinstallatie, trappenhuis en technische installatie, niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van een liftinstallatie, trappenhuis, zonnepaneel of andere duurzaamheidsmaatregel en technische installatie niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
- d. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>.

### 5.2      Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 6 Overige regels**

### 6.1 Parkeren en laad- en losvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels of wel in de met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### 6.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

### 6.3 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

### 6.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. 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 %.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 8      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuwbouw Van Doornenplantsoen.

