



regels van het bestemmingsplan spoorzone midden & oost

Vastgesteld d.d. 9 december 2009

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels.....	5
Artikel 1	Begrippen.....	5
Artikel 2	Wijze van meten.....	10
2.	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd - 1.....	11
Artikel 4	Gemengd - 2.....	13
Artikel 5	Groen.....	15
Artikel 6	Maatschappelijk.....	16
Artikel 7	Natuur.....	18
Artikel 8	Verkeer	19
Artikel 9	Verkeer - Railverkeer.....	20
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 11	Water.....	23
Artikel 12	Leiding - Gas.....	24
Artikel 13	Leiding - Riool.....	25
Artikel 14	Waarde - Archeologie	26
3.	Algemene regels	28
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel.....	28
Artikel 16	Algemene bouwregels	28
Artikel 17	Algemene gebruiksregels.....	29
Artikel 18	Algemene ontheffingsregels	30
Artikel 19	Wijzigingsregels	31
Artikel 20	Procedureregels	32
4.	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 21	Overgangsrecht.....	33
Artikel 22	Slotregel	34
Bijlage 1	Parkeernormen	35

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**
het bestemmingsplan "Regels van het bestemmingsplan Spoorzone midden & oost" van de gemeente Gouda;
2. **bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0513.13002BPSpoorzoneMO-BP01 met bijbehorende regels;
3. **aanbouw**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. **aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. **ambachtelijk bedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang, het verkopen en/of leveren van goederen;
6. **ander bouwwerk**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. **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;
8. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
9. **bebouwingspercentage**
een in de regels of aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
10. **bestemmingsgrens**
een aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
11. **bestemmingsvlak**
een aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

- 12. bijgebouw**
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
- 13. bioscoop**
een inrichting of daarmee gelijk te stellen complex van ruimten, bedoeld voor de vertoning van films, , niet zijnde een sexbioscoop of sextheater, met aan het hoofdgebruik ondergeschikte functies zoals het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken;
- 14. 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;
- 15. bouwgrens**
een aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak welke bij het bouwen van gebouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- 16. bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 17. bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 18. bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:
- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
 - een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
 - een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag;
- 19. bouwvlak**
een aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze regels bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- 20. bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- 21. commerciële ruimten**
ruimten ten behoeve van:
- kantoren met baliefunctie;
 - kleinschalige detailhandel en dienstverlening; niet zijnde supermarkten;
 - horeca voor zover voorkomend uit categorie 1a en 1b, zoals bedoeld in lid 31;
 - publieksgerichte ambachtelijke bedrijven;
 - maatschappelijke voorzieningen met baliefunctie, niet zijnde kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg;
- 22. detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen, die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 23. dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen;
- 24. dove gevel**
bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;
- 25. extensief recreatief medegebruik**
die vormen van openluchtrecreatie, waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen;
- 26. escortbedrijf**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 27. gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 28. geluidsluwe gevel**
gevel met een gecumuleerde geluidsbelasting, berekend overeenkomstig de methode uit hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, die kleiner of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder die geldt voor de bronsoort waarvoor de hogere waarde benodigd is;
- 29. geluidszone industrielawaai**
geluidscontour rond industrieterrein Kromme Gouwe waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);
- 30. hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 31. horecabedrijf**
een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; in dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:
1. horecabedrijven categorie 1 "lichte horeca":
a.aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:
- automatiek;
 - broodjeszaak;
 - cafetaria;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur;
- b.overige lichte horeca:
- bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - hotel;

- c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, Chinees, McDrive);
- 2. horecabedrijven categorie 2 "middelzware horeca": bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
 - bar;
 - bierhuis;
 - biljartcentrum;
 - café;
 - proeflokaal;
 - shoarma/grillroom;
 - zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- 3. horecabedrijven categorie 3 "zware horeca": bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
 - dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
 - partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- 32. hotel**
het bedrijfsmatig verstrekken van in hoofdzaak logies (hotel), waaraan het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is, hetgeen ondermeer blijkt uit het ontbreken van een aparte toegang tot het gedeelte van het gebouw waar voedsel en/of dranken ter consumptie worden aangeboden;
- 33. kantoor**
een ruimte, welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
- 34. lightrail**
sneltram ten behoeve van het lokaal en/of regionaal openbaar vervoer;
- 35. maatschappelijke voorzieningen**
overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg;
- 36. natuurlijke en landschappelijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
- 37. onderkomen**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 38. peil**
de gemiddelde hoogte van de bovenkant van de Burgermeester Jamessingel, direct ter hoogte van de bestemming Verkeer;
- 39. prostitutiel**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- 40. seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - een seksbioscoop of sekstheater;
 - een seksautomatenhal;
 - een seksclub of een parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel;
- 41. seksbioscoop/-theater**
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- 42. seksautomatenhal**
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 43. sekswinkel**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd;
- 44. 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;
 - afvalinzamelingsystemen;
- 45. voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- 46. woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 47. woongebouw**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
2. **de (bouw)hoogte**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, dakopbouwen ten behoeve van luchtbehandelings- en liftinstallaties en bewassingsinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. **de goothoogte**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, zoals de bovenkant van een dakopbouw;
4. **de afstand**
van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
5. **de bebouwde oppervlakte**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. **de grondoppervlakte**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
7. **de brutovloeroppervlakte (bvo)**
de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

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

- a. een bioscoop tot maximaal 5.000 m² bvo inclusief de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca;
- b. commerciële ruimten tot maximaal 1.650 m² bvo;
- c. een hotel tot maximaal 5.500 m² bvo inclusief de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca;
- d. kantoren tot maximaal 30.200 m² bvo;
- e. een railverkeersstation met bijbehorende voorzieningen;
- f. stationswinkels en stationshoreca voorzover voorkomend in categorie 1a en 1b, tot maximaal 2.450 m² gezamenlijk bvo;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' spoorwegvoorzieningen in de vorm van lightrail;
- h. (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
- i. (gebouwde) parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
- j. expeditieruimte/-voorzieningen tot maximaal 300 m² bvo;
- k. lightrailvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen en water;
- m. bijbehorende (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- n. een bluswaterpersleiding;

met dien verstande dat:

- o. het gezamenlijke bvo voor de functies genoemd onder a, b, c, d, e en f niet meer mag bedragen dan 33.500 m²;
- p. het gezamenlijke bvo aan kantoren binnen de bestemming "Gemengd - 1" en de bestemming "Gemengd - 2" niet meer mag bedragen dan 30.200 m²;
- q. commerciële ruimten uitsluitend zijn toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond) en de tweede bouwlaag;
- r. kantoren zonder baliefunctie niet zijn toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond) en de tweede bouwlaag;
- s. stationswinkels en stationshoreca uitsluitend zijn toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond) en de tweede bouwlaag;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm gemengd - stationshal (sgd-sh)' op de eerste bouwlaag (begane grond) een onderdoorgang dient te worden gerealiseerd met een breedte van minimaal 16 m.

3.1.2

Voor de als "Gemengd - 1" aangewezen gronden dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. het aantal parkeerplaatsen komt ten minste overeen met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in de tabel a in bijlage 1;
- b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik);
- c. bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in geval van gecombineerd gebruik dienen de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in tabel b in bijlage 1 van deze planregels gehanteerd te worden.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 10 m, tenzij een andere bouwhoogte is aangeduid;
- d. ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximaal bebouwingspercentage', maximaal 70% van het maatvoeringsvlak een bouwhoogte mag hebben zoals is aangeduid;
- e. indien een 'gevelijn' is aangeduid, de bebouwing met de gevel in de hieraan grenzende bouwgrens dient te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorzichten':
 - de gebouwen hoger dan 10 m dienen te worden gescheiden van elkaar door een tussenruimte van minimaal 20 m waar de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - minimaal voorzien dient te worden in 2 afzonderlijke tussenruimten;
 - de tussenruimten noord-zuid gericht moeten zijn en over het volledige bouwvlak/bestemmingsvlak geprojecteerd dienen te worden;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

3.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

3.3.4

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, nadere eisen stellen aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

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

- a. op de eerste bouwlaag (begane grond) en de tweede bouwlaag van gebouwen:
 - commerciële ruimten tot maximaal 1.100 m² gezamenlijk bvo;
 - (gebouwde) parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
 - (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
 - toegangsportalen, bergingen en gezamenlijke ruimten van op de verdiepingen gelegen woningen en kantoren;
 - (terras)tuinen en erven;
- b. vanaf de tweede bouwlaag van gebouwen:
 - kantoren, met dien verstande dat het gezamenlijke bvo aan kantoren binnen de bestemming "Gemengd - 1" en de bestemming "Gemengd - 2" niet meer mag bedragen dan 30.200 m²;
 - wonen tot maximaal 18.750 m² gezamenlijk bvo tot een maximaal aantal woningen van 150;
 - (terras)tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. een bluswaterpersleiding.

4.1.2

Voor de als "Gemengd - 2" aangewezen gronden dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. het aantal parkeerplaatsen komt ten minste overeen met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in de tabel a in bijlage 1;
- b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik);
- c. bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in geval van gecombineerd gebruik dienen de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in tabel b in bijlage 1 van deze planregels gehanteerd te worden.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 5 m, tenzij een andere bouwhoogte is aangeduid;
- d. ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximaal bebouwingspercentage', maximaal 95% van het maatvoeringsvlak een bouwhoogte mag hebben zoals is aangeduid;
- e. indien een 'gevellijn' is opgenomen, de bebouwing met de gevel(s) in de hieraan grenzende bouwgren(s)(zen) dient te worden gebouwd;
- f. de hoogte van een geluidsscherm niet meer mag bedragen dan 26,5 m;
- g. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- h. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
- i. de gevel van een woning waarvan de geluidbelasting meer dan de maximale ontheffingswaarde bedraagt dient te worden uitgevoerd als dove gevel;
- j. een woning minimaal één geluidsluwe gevel dient te hebben en maximaal één dove gevel mag hebben.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

4.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

4.3.4

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, nadere eisen stellen aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. vluchtroutes en opstelplaatsen hulpdiensten;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' spoorwegvoorzieningen in de vorm van lightrail.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van overheidsinstellingen;
- b. kantoren;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. een bluswaterpersleiding

alsmede voor;

- g. bijbehorende (gebouwde) parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
- h. (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
- i. bijbehorende (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- j. expeditieruimte/-voorzieningen tot maximaal 150 m² bvo;

met dien verstande dat het gezamenlijke bvo aan maatschappelijke voorzieningen en kantoren niet meer mag bedragen dan 19.500 m².

6.1.2

Voor de als "Maatschappelijk" aangewezen gronden dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. het aantal parkeerplaatsen komt ten minste overeen met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in de tabel a in bijlage 1;
- b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik);
- c. bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in geval van gecombineerd gebruik dienen de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in tabel b in bijlage 1 van deze planregels gehanteerd te worden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 5 m, tenzij een andere bouwhoogte is aangeduid;
- d. ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximaal bebouwingspercentage', maximaal 80% van het maatvoeringsvlak een bouwhoogte mag hebben zoals is aangeduid;
- e. indien een 'gevellijn' is opgenomen, bebouwing met de gevel in de hieraan grenzende bouwgrens dient te worden gebouwd;
- f. de hoogte van een gebouwde fietsenstallingvoorziening niet meer mag bedragen dan 5 m;
- g. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- h. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

6.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

6.3.4

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, nadere eisen stellen aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
 - b. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- alsmede voor:
- d. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - e. paden.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 7.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen van verhardingen;
- b. het ophogen van gronden boven (water)peil;
- c. het aanbrengen van bomen en beplanting.

7.3.2

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normaal onderhoud en beheer van de gronden;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op het realiseren van waterberging;
- c. van niet ingrijpende betekenis;
- d. waarvoor reeds voor de inwerkingtreding van het plan een vergunning is verleend.

7.3.3

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade wordt toegebracht aan het waterbergende vermogen van de gronden.

7.3.4

In het kader van de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in lid 7.3.1. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij het aantal opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. voet- en fietspaden;
- alsmede voor:
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

8.2.2

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de regel dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m voor lichtmasten en voor overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m.

8.3 Nadere eisen

8.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de verkeersveiligheid.

8.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

8.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

8.3.4

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, nadere eisen stellen aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegvoorzieningen, waaronder lightrailvoorzieningen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- alsmede voor:
- b. fietsenstallingen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. wegen en straten.

9.2 Bouwregels

9.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend parkeervoorzieningen en fietsenstallingen mogen worden gebouwd;
- b. de hoogte van de parkeervoorzieningen en fietsenstallingen bedraagt maximaal de bovenkant van de aanwezige spoorperrons.

9.2.2

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de regel dat de hoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals wachtgelegenheden, niet meer mag bedragen dan 6 m, gemeten vanaf de bovenkant van de aanwezige spoorrails.

9.3 Nadere eisen

9.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de verkeersveiligheid.

9.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

9.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

9.3.4

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, nadere eisen stellen aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
 - b. pleinen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. (gebouwde)parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen en water;
 - g. straatmeubilair;
 - h. (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' spoorwegvoorzieningen in de vorm van lightrail;
 - j. een bluswaterpersleiding;
- alsmede voor:
- k. detailhandel (shopstalling) ten dienste van de fietsenstallingvoorziening;
 - l. expeditieruimte/-voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van een fietsenstalling met bijbehorende voorzieningen en een parkeergarage;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid.

10.2.2

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de regel dat de hoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag bedragen dan 5 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; en
- d. de aanleg van het lightrailtraject met de daarbij behorende voorzieningen.

10.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

10.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

10.3.4

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, nadere eisen stellen aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. bruggen;
- d. duikers en steigers;
- e. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

12.1.2

De als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1

Op de in sublid 12.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

12.2.2

Ten dienste van de in sublid 12.1.2 bedoelde doeleinden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 12.2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

12.4 Aanlegvergunning

12.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in sublid 12.1.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.

12.4.2

Het bepaalde in sublid 12.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
- c. van niet ingrijpende betekenis;
- d. waarvoor reeds een vergunning is afgegeven.

12.4.3

Een vergunning als bedoeld in sublid 12.4.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

12.4.4

In het kader van de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in sublid 12.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 13 Leiding - Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

13.1.2

De als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1

Op de in sublid 13.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

13.2.2

Ten dienste van de in sublid 13.1.2 bedoelde doeleinden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sublid 13.2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in sublid 13.1.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.

13.4.2

Het bepaalde in sublid 13.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
- c. van niet ingrijpende betekenis;
- d. waarvoor reeds een vergunning is afgegeven.

13.4.3

Een vergunning als bedoeld in sublid 13.4.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

13.4.4

In het kader van de beoordeling van een aanvraag om aanlegvergunning als bedoeld in sublid 13.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Indien een archeologievergunning conform de Verordening inzake monumenten en archeologie noodzakelijk is, mag het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemmingen uitsluitend geschieden, nadat de archeologievergunning door burgemeester en wethouders is verleend.

3. Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

16.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van luchtbehandelings- en liftinstallaties en bewassingsinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

16.3 Onderkeldering

16.3.1

Voor ondergrondse bouw zijn de bestemmingsplanregels ten aanzien van de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering overeenkomstig van toepassing, met inachtneming van de volgende voorwaarden dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan:

- a. onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen mits gebouwd wordt tussen peil en 10 m onder peil;
- b. voor ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken mits de bouwgrens niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

16.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sublid 16.3.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het ondergrondse bouwwerk tot peil bedraagt ten hoogste 10 cm;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m tenzij kelderbouw plaats vindt op het belendende perceel;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Specifieke gebruiksregels

17.1.1

Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voeren vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

17.1.2

Het is verboden bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken of laten gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

17.2 Uitzonderingen gebruiksregels

Het bepaalde in sublid 17.1.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- b. voor het bouwen van andere bouwwerken zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes, geluidsschermen en dergelijke tot een hoogte van 15 m mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- c. voor het overschrijden van de aangeduide bouwgrenzen met ten hoogste 0,8 m, indien het betreft erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
- d. voor het overschrijden van de aangeduide bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het betreft hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen en kelderkoekoeken;
- e. een afwijking ten aanzien van het aantal voorgeschreven parkeerplaatsen, mits deze afwijking niet meer bedraagt dan 10% van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de maatgevende periode van de dag;
- f. een afwijking ten aanzien van het aantal voorgeschreven parkeerplaatsen indien nieuwe, lagere parkeernormen zijn vastgesteld, waarbij de afwijking in overeenstemming met de nieuwe parkeernormen moet zijn.

Artikel 19 Wijzigingsregels

19.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, grens maatvoering en overige aanduidingen in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
- b. het wijzigen van de ligging van de dubbelbestemming "Leiding - Gas" in verband met het verleggen van deze leiding. Indien de leiding geheel uit het plangebied wordt verwijderd vervalt de desbetreffende regel;
- c. het wijzigen van de parkeernormering, zoals opgenomen in bijlage 1, indien nieuwe parkeernormen zijn vastgesteld, en alleen voorzover dit leidt tot een vermindering van het aantal verplichte parkeerplaatsen;

19.2 Wro zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone - wijzigingsgebied', te wijzigen in de bestemming "Gemengd - 2", met dien verstande dat:

- a. de aangrenzende bouw- en gebruikregels van de bestemming "Gemengd - 2" onverminderd van toepassing blijven;
- b. de aangrenzende aanduiding 'gevellijn' in de bestemming "Gemengd - 2" wordt doorgetrokken naar de grens met de bestemming "Verkeer";
- c. het maximaal bvo aan kantoren en wonen en het maximaal aantal woningen niet mag toenemen.

Artikel 20 Procedureregels

Voor zover toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen ontheffingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. in de bekendmaking wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze omtrent het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien omtrent het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing met redenen omkleed daaromtrent mede.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

21.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

21.1.3

Lid 21.1.1 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.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

21.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 21.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

21.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in 21.2.1, 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.

21.4.2

Lid 21.2.1 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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
"Regels van het bestemmingsplan Spoorzone midden & oost".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Gouda, gehouden op
<datum vergadering>.

griffier,

voorzitter,

Bijlage 1 Parkeernormen

A. Parkeernormen

schil	eenheid	aandeel voor bezoekers	opmerkingen
woningen¹			
woning duur (prijsgrens: zie tabel C)			
1,4	woning	0,3 pp/woning	
woning midden (prijsgrens: zie tabel C)			
1,3	woning	0,3 pp/woning	
woning goedkoop (prijsgrens: zie tabel C)			
1,2	woning	0,3 pp/woning	
serviceflat/ aanleunwoning/ bejaardenwoning			
0,6	woning	0,3 pp/woning	
kamerverhuur/ studentenwoning/jongerenwoning/ personeelsflat			
0,6	kamer	0,2 pp/woning	
detailhandel			
streek-/stad-/wijkverzorgende supermarkt			
6	100 m ² bvo	85%	
buurtverzorgende supermarkt			
4	100 m ² bvo	85%	
warenhuis			
4	100 m ² bvo	85%	
winkels overig			
2	100 m ² bvo	85%	
stationswinkels			
0,4	100 m ² bvo		
toonzaal			
4	100 m ² bvo	85%	
doe-het-zelf-, bouwmarkt			
4	100 m ² bvo	85%	
tuincentrum			
4	100 m ² bvo	85%	
bedrijven en instellingen			
(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)			
1,5	100 m ² bvo	20%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
(commerciële) dienstverlening (kantoren zonder baliefunctie)			
0,8	100 m ² bvo	20%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
kantoren (kantoren zonder baliefunctie)			
0,8	100 m ² bvo	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)			
0,6	100 m ² bvo	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo

¹ woningen exclusief seniorenwoningen

arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)			
2	100 m ² bvo	5%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
schil			
eenheid			
aandeel voor bezoekers			
opmerkingen			
arbeidsextensieve/ bezoekersintensieve bedrijven (showroom)			
1	100 m ² bvo	35%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw			
1,7	100 m ² bvo	10%	1 arbeidsplaats = 25-35 m ² bvo
sociaal-maatschappelijk/cultureel			
horeca			
0,4	100 m ² bvo	90%	
hotel/motel			
0,5	kamer + 0,5/ arbeidsplaats		
museum/ bibliotheek			
1	100 m ² bvo		
vergader-congreszaal			
20	100 m ² bvo	95%	
bioscoop			
0,2	per stoel		
dansstudio/sportschool			
2	100 m ² bvo	95%	
bowlingbaan/ biljartzaal			
2	baan/tafel	95%	
cultureel centrum/ wijkgebouw			
4	100 m ² bvo	90%	
religiegebouw			
10	100 m ² bvo		
begraafplaats/ crematorium			
30	eenheid		
medisch			
ziekenhuis			
1,4	bed		
verpleegtehuis			
0,7	wooneenheid		
arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut			
2,7	100 m ² bvo		
onderwijs			
crèche/ peuterspeelzaal/kinderdagverblijf			
0,25	100 m ² bvo		

B. Aanwezigheidspercentage

	werkdag overdag	werkdag- middag	werkdag- avond	koopavond	zaterdag- ochtend	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- ochtend	zondag- middag	zondag- avond
woningen	50	60	100	90	80	60	60	80	70	100
bezoekers bewoners	10	10	100	75	25	50	100	10	70	100
detailhandel	30	70	20	100	40	100	0	100	100	0
kantoor (baliefunctie)	100	100	10	50	20	50	0	0	0	0
kantoor (geen baliefunctie)	100	100	5	10	5	5	0	0	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	60	90	60	60	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	15	5	15	15	5
horeca	30	40	90	90	30	75	100	20	45	75
hotel (gasten)	50	40	100	100	100	20	100	100	20	100
hotel (personeel)	100	100	50	50	100	100	50	100	100	50
bioscoop	15	30	90	90	30	60	100	20	60	75
P+R	100	100	20	20	5	5	5	5	5	5
Vossenburchkade	10	15	10	40	20	40	10	5	10	5

C. Prijsgrenzen

huur (per maand):	
goedkoop	< € 357,37
middelduur	€ 357,37 - € 548,18
duur	> € 548,18
koop:	
goedkoop	< € 181.000
middelduur	€ 181.000 - € 245.370
duur	> € 245.370

De genoemde prijsgrenzen gelden van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010. Jaarlijks wordt per 1 juli een indexering toegepast van 1%.