

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

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.

Gebouw

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

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een vliering, kap, zolderverdieping of souterrain wordt niet als afzonderlijke laag begrepen.

Bebouwingsgrenzen

De op de plankaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven begrenzingen van een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens dit plan bebouwing is toegestaan, welke grenzen door die bebouwing niet mogen worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

Begane grond (laag)

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen – waaronder begrepen een kelder, souterrain of bel-etage – waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4,5 meter.

Peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst; de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor andere bouwwerken waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst; de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies en, ten behoeve van gebruik ter plaatse, verstrekken van etenswaren en dranken.

Supermarkt

Een winkelvestiging met een hoofdzakelijk op levensmiddelen gericht assortiment en een bruto-vloeroppervlakte van tenminste 600 m².

Winkels

Detailhandelvestigingen en/of daarmee vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument, zomede voor ambachtelijke bedrijven in combinatie met of als onderdeel van een detailhandelsvestiging.

Artikel 2 – Algemene bepalingen omtrent het bouwen

1. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels.
- b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.
- c. -de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil, schoorstenen en antennes uitgezonderd.
-de goot- of boeihoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil.
- d. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceels-grens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

2. Bebouwingsnormen

Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen – onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald – de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden.

Voor zover voor de desbetreffende gronden op de plankaart geen maximum bebouwingspercentage is ingeschreven, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

3. Straalpad

- a. Voor zover voor de gronden, begrepen in de op de plankaart als straalpad aangegeven zone (vormende het beschermingsgebied van de door P.T.T. getraceerde straalverbinding van Rotterdam naar Rijswijk), uit deze voorschriften of uit de plankaart een grotere bouwhoogte voortvloeit dan 100 meter boven NAP, mag op die gronden niettemin de laatstgenoemde bouwhoogte niet worden overschreden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a tot ten hoogste de krachtens deze voorschriften of de plankaart toegestane bouwhoogte, voor zover de belangen van de straalverbinding dat gedogen. Geen vrijstelling wordt verleend, dan nadat tevoren de P.T.T. schriftelijk om advies is gevraagd.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 – Centrumdoeleinden (I, II en door B&W uit te werken)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor “centrumdoeleinden”, zijn bestemd voor:

- wonen;
- kantoren;
- licht milieubelastende bedrijven als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen, dan wel de daaraan gelijk te stellen bedrijven licht milieubelastende bedrijven als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfstypen, dan wel de daaraan gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat waar ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan bedrijven uit categorie 1 en 2 gevestigd zijn, geen bedrijven uit categorie 3 gevestigd mogen worden;
- winkels;
- horeca;
- culturele en medische voorzieningen;
- recreatieve en maatschappelijke voorzieningen;
- onderwijsvoorzieningen
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen

met dien verstande dat;

- binnen de functie horeca de in lid 2, bedoelde beperkingen gelden.
- Binnen de functie winkels ten hoogste 5 supermarkten zijn toegestaan. De maximale bruto-vloeroppervlakte van een supermarkt mag niet groter zijn dan 2000m²
- bergingen en parkeergarages niet aan de gevel zijn toegestaan, behoudens waar sprake is van expeditiestraten.
- bij nieuwbouw wonen op de begane grond niet is toegestaan.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

Algemeen

Het doel is de transformatie van het plangebied tot centrumgebied te realiseren. Hiertoe zal het gebied verdicht worden. Wonen en publieksfuncties (op de begane grond) worden toegevoegd. Aan de invulling en uitwerking van de begane grond van de bebouwing worden, met het oog op de aantrekkelijkheid van de buitenruimte kwalitatieve eisen gesteld. Op deze wijze wordt ernaar gestreefd een specifiek binnenstadsmilieu tot stand te brengen.

Binnen de bestemming is in het gebied onderscheid gemaakt in een consoliderend dan wel conserverend gedeelte (het aandachtsgebied voor wat betreft de wederopbouw-architectuur, dat nader met een "I" is aangeduid en een gedeelte aangeduid met "II", waarin ontwikkelingen mogelijk zijn. Locaties waar ontwikkelingen gestimuleerd worden (aangeduid met een "ster") dienen nader uitgewerkt te worden. Waar bouwvolume wordt toegevoegd aan het ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige volume, mag dat alleen geschieden ten behoeve van de functie wonen. Hiervan mag voor ten hoogste 10% worden afgeweken. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor grotere afwijking. Deze beperking in toevoeging van volume geldt niet voor de begane grond. Deze beperking geldt evenmin indien ter plaatse van het huidige kantoor van de Coöperatieve Koninklijke Cebeco Groep U.A. aan de Blaak 31 volume wordt toegevoegd en indien ter plaatse van het huidige Stadskantoor aan het Rodezand, volume wordt toegevoegd ten behoeve van huisvesting van gemeente-ambtenaren.

Binnenrotte

De Binnenrotte is dé centrale openbare ruimte in het plangebied die in het proces van transformatie tot stedelijk woongebied de meeste mogelijkheden biedt. Van Pompenburg tot Blaak is de Binnenrotte een stedelijke route, die visueel wordt ondersteund door de zichtlijn van Pompenburg naar de Hefbrug tussen Feijenoord en Noordereiland.

De Binnenrotte bestaat uit twee verschillende delen; ten noorden van de Meent ontstaat een stedelijk verblijfsgebied, ten zuiden de markt. Het verschil in karakter van deze delen zit zowel in de functie als in de ruimtelijke structuur.

Laurenskerk

Centraal in het gebied staat de Laurenskerk die in steeds wisselende context beeldbepalend is, nieuwe ontwikkelingen zullen op hun relatie met dit monument worden getoetst.

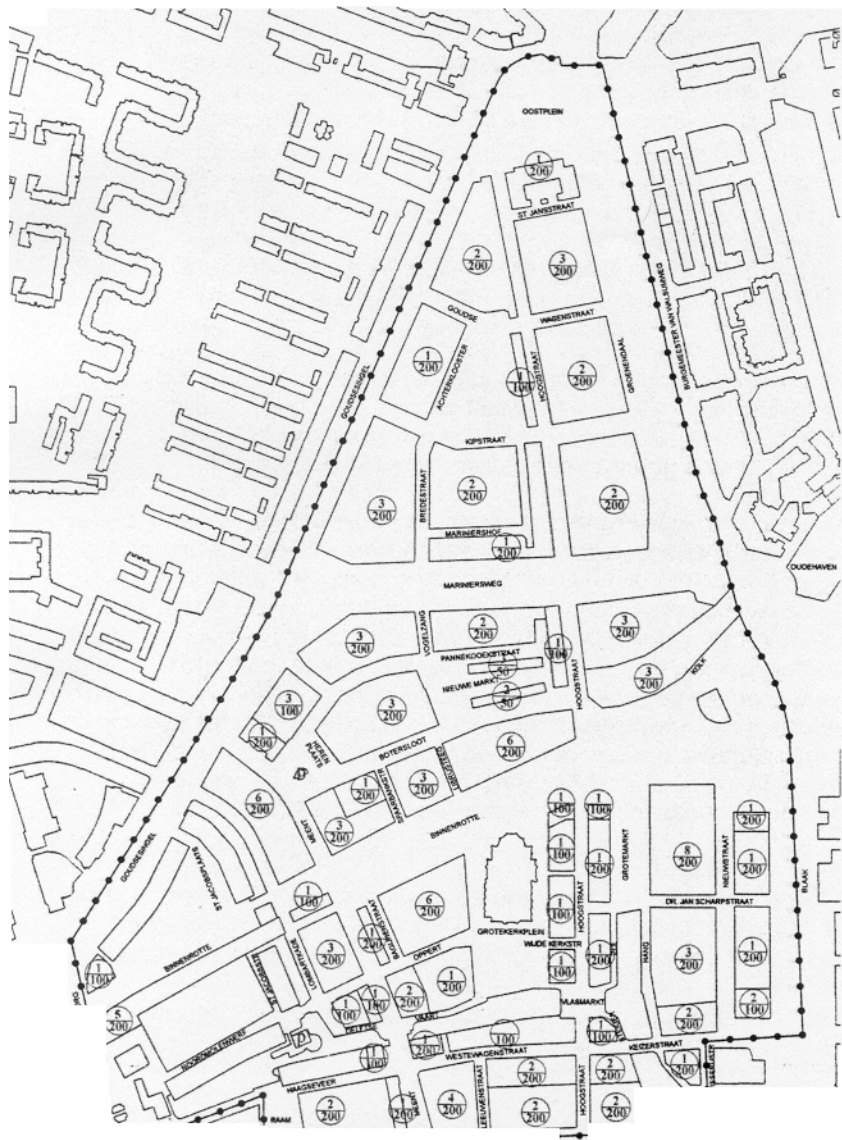
"Ster"-locaties

De transformatie van het gebied zal een nieuwe, ten opzichte van de huidige situatie meer stedelijke, context opleveren. Deze nieuwe context vereist veel innovatieve ontwerpkracht.

Van de bebouwing wordt verwacht, dat deze door een betekenisvolle uitstraling op de omgeving bijdraagt

aan het ontstaan van een nieuw hoogstedelijk gebied. De nieuwe bebouwing zal door de schaa sprong een groot gebied opnieuw definiëren, terwijl ze tegelijkertijd de bestaande bebouwing in het gebied opwaardeert. De verweving van wederopbouw- en andere beeldbepalende bebouwing, zoals Laurenskerk en Bibliotheek, met de nieuwe bebouwing, zal de identiteit van het gebied van een nieuwe historische laag voorzien.

Daarom is voor de 'ster'-locaties een actuele houding ten aanzien van zowel programma, als vormgeving uitgangspunt, hetgeen enerzijds door het diverse programma en anderzijds door innoverende architectuur wordt bereikt.



Horeca

Voor de Horeca is een regel ontworpen welke de vestigingsmogelijkheden limiteert, waarbij de Horecanota uitgangspunt is:

- Horeca is overal mogelijk, maar per bouwblok zoals aangegeven op bijgaand kaartje, beperkt tot een op dit kaartje aangegeven aantal vestigingen en tot een eveneens op dit kaartje aangegeven vloeroppervlakte per vestiging.

Deze regeling geldt niet voor horeca die:

- onderdeel is van een groter geheel zoals warenhuis, bibliotheek of sportschool, op dezelfde tijden geopend is en niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is;
- kan worden beschouwd als 'koffiehoekje' in een winkel;
- bestaat uit het logies-gedeelte van een hotel.

Grondslag voor de limitering van de horeca is gevonden in een percentage van de grondoppervlakte van het betreffende bouwblok:

- aan de verbindingroutes: 20% van het grondoppervlak van het bouwblok;
- overige blokken met plint: 10% van het grondoppervlak van het bouwblok;
- blokken ten oosten van de Mariniersweg: 5% van het grondoppervlak van deze blokken;
- in bestaande woningbouw ten noorden van het Stokviswater is geen horeca toegestaan.

Aan de in de Horecanota genoemde verbindingroutes; Meent, Westewagenstraat en Keizerstraat is toegevoegd de Binnenrotte, een nieuwe ontwikkeling die niet als zodanig in de Horecanota is opgenomen. Voor het gedeelte Binnenrotte tussen Meent en Pompenburg geldt dat horeca dient aan te sluiten bij het karakter van rustig woongebied en het St. Jacobspark.



3. *Uit te werken gedeelten*

De met een "ster" aangegeven gedeelten dienen conform het bepaalde in artikel 11 van de wet op de Ruimtelijke Ordening door het College van Burgemeester en Wethouders uitgewerkt te worden met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

Voor alle "ster"-locaties geldt dat:

- parkeren onder maaiveld dient te geschieden;
- de begane grond publieksfuncties dient te bevatten;
- tot 35 meter hoog gebouwd mag worden, met dien verstande dat op de in nabijheid van de St. Laurenskerk gelegen "ster"-locaties 2, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 alleen hoger dan 25 meter gebouwd mag worden wanneer daarvoor zwaarwegende en, naar de mening van de raad, goed gemotiveerde redenen zijn uitgevoerd;
- het blok alzijdig is, dat wil zeggen geen expleciete voor-, zij- of achterkant;
- woondifferentiatie (verschil in woningtypen) in het Laurenskwartier uitgangspunt is;
- een supermarkt uitsluitend in "ster"-locatie 3 is toegestaan.

Voor "ster"-locatie 1, St. Jacobsplaats, geldt bovendien dat:

- parkeren behalve onder maaiveld ook op de verdiepingen gerealiseerd mag worden, doch uitsluitend indien is gebleken dat parkeren onder maaiveld onmogelijk is vanwege de nabijheid van de spoortunnel;
- de op de begane grond te realiseren functies aansluiten bij het rustige woon- en leefklimaat waaraan vorm wordt gegeven door de inrichting van het stadsparkje;
- gedeeltelijk tot 60 meter hoog gebouwd mag worden en aan het Pompenburg (overgangsgebied hoogbouwzone) tot 70 meter;
- overkragen buiten de bebouwingsgrens aan de St. Jacobsplaats door de eerste en hogere verdiepingen mogelijk is tot 5 meter uit die bebouwingsgrens.

Voor "ster"-locatie 2, Ichthus, geldt bovendien dat:

- het gebouw gerelateerd dient te zijn aan de St. Laurenskerk.
- het gebouw als trekker gaat fungeren door er een semi-openbaar verblijfsgebied van te maken met publieksfuncties;
- overkragen buiten de bebouwingsgrens aan de Binnenrotte door de eerste en hogere verdiepingen mogelijk is tot 5 meter uit die bebouwingsgrens.

Voor "ster"-locatie 3, Grotemarkt, geldt bovendien dat:

- het gebouw als trekker gaat fungeren door er een semi-openbaar verblijfsgebied van te maken met publieksfuncties;
- overkragen buiten de bebouwingsgrens aan de Binnenrotte door de eerste en hogere verdiepingen mogelijk is tot 5 meter uit die bebouwingsgrens.

Voor "ster"-locatie 4, Spaarbank, geldt bovendien dat:

- het bestaande spaarbankgebouw gehandhaafd moet worden en samen met de nieuwbouw een architectonisch geheel moet vormen;
- gedeeltelijk tot 60 meter hoog gebouwd mag worden.

Voor "ster"-locatie 5, PTT Botersloot, geldt bovendien dat:

- parkeren niet alleen onder het maaiveld maar ook op de verdiepingen is toegestaan;
- een doorgangsmogelijkheid voor voetgangers mogelijk is in oost-west richting.

Voor "ster"-locatie 8, Hoogstraat/Grote Kerkplein, geldt bovendien dat:

- de kavel ontwikkeld wordt als een poortgebouw van Hoogstraat naar Grotekerkplein vice versa.

4. *Parkeren*

Parkeren dient onder maaiveld te gebeuren. Slechts wanneer zwaarwegende en, naar mening van het college van burgemeester en wethouders, goed gemotiveerde redenen zijn aangevoerd, kan van deze regel worden afgeweken.

Voor het plangebied geldt met betrekking tot aan bouwplannen te stellen parkeereisen, behoudens het bepaalde in de "Bouwverordening Rotterdam", het volgende;

- voor kantoren en bedrijven is er een maximum-norm conform de door de Rijksoverheid (in het "structuurschema Verkeer en vervoer II" en het zogeheten werkdocument) en de stadsregio Rotterdam (in het "Regionaal Verkeers- en vervoersplan" en het "VINEX-uitvoeringsconvenant") aan A-locaties in de Randstad gestelde eis. Deze bedraagt thans 1 parkeerplaats per 250 m² bruto vloeroppervlakte.

5. *Vrijstelling*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de "Beschrijving in hoofdlijnen", vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het toestaan van een grotere horecavestiging.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen voor het gebied omsloten door de straten Goudsesingel, Mariniersweg, Hoogstraat/Grotemarkt/Zijl/Steiger, Westewagenstraat en Meent, in geval van gebleken behoefte aan bijzondere vormen van horeca die passen in of ondersteunend zijn aan het binnenstedelijk karakter van dit gebied, vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor ten hoogste twee horecavestigingen extra per bouwblok, met een maximum vloeroppervlak per vestiging zoals aangegeven op de bij lid 2 opgenomen kaart.

6. *Bouwen in uit te werken plangedeelten*

- a. Op de in het derde lid bedoelde gronden mag het bouwen uitsluitend plaatsvinden overeenkomstig de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde uitwerking van het desbetreffende plangedeelte.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor onder a. bepaalde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde uitwerking van dit bestemmingsplan na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten, dan wel overeenkomstig een in voorbereiding zijnde uitwerking van het desbetreffende plangedeelte met voorafgaande verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde staten.

7. *Bedenkingenprocedure*

Alvorens een uitwerking ingevolge het derde lid vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in het zesde lid aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid eventuele bedenkingen tegen het ontwerp voor de uitwerking dan wel tegen het desbetreffende bouwplan schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de uitwerking dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende bedenkingen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de uitwerking dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan gedeputeerde Staten.

Artikel 4 – Hoofd- en verzamelweg

1. De gronden, aangewezen voor “hoofd- en verzamelweg” zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten;
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
 - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - c. geluidswerende voorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuiskundige nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.
2. De in het eerste lid bedoelde gronden dienen ten minste twee rijstroken per rijrichting te bevatten, afgezien van parkeer- en expeditiestroken, voorsoorteerstroken en in- en uitvoegstroken.
3. Geen strook, geschikt voor rijdend verkeer, mag zich dichterbij dan 2,5 m van de hoofdtoegang van enig gebouw bevinden.
4. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten;
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken – geen gebouwen zijnde – zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, windschermen en geluidsschermen ter beperking van de geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer, fietsenstallingen, straatmeubilair, verfraaiingselementen.

Voorzover deze gronden zijn gelegen binnen een afstand van 30 meter van de as van de secundaire waterkering, mag daar slechts worden gebouwd, voorzover de belangen van de waterhuishouding dat gedogen. Geen bouwvergunning wordt verleend dan nadat tevoren de dijkbeheerder om advies is gevraagd.

Artikel 5 – Verkeersweg

1. De gronden, aangewezen voor “verkeersweg”, zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten;
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals viaducten, bruggen, duikers;
 - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.
2. De in het eerste lid bedoelde gronden dienen tenminste een rijstrook per richting te bevatten, afgezien van parkeer- en expeditiestroken, voorsoorteerstroken en in- en uitvoegstroken.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten;
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken – geen gebouwen zijnde – zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, windschermen en geluidsschermen ter beperking van de geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer, fietsenstallingen, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, zomede bouwwerken – geen gebouwen zijnde – van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

Voorzover deze gronden zijn gelegen binnen een afstand van 30 meter van de as van de secundaire waterkering, mag daar slechts worden gebouwd, voorzover de belangen van de waterhuishouding dat gedogen. Geen bouwvergunning wordt verleend dan nadat tevoren de dijkbeheerder om advies is gevraagd.

4. De inrichting van gronden met deze bestemming geschiedt na overleg met de bewoners en overige belanghebbenden.

Artikel 6 – Verblijfsgebied

1. De gronden, aangewezen voor “verblijfsgebied”, zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, primair dienend voor voetgangers- en fietsverkeer en tevens, doch secundair voor het overige verkeer, te weten;
 - a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
 - b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, met inbegrip van ondergrondse parkeergarages;
 - c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - d. water, als bedoeld in artikel 7, ten behoeve van het doortrekken van het Rotte-tracé.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen behalve de daar bedoelde parkeergarages, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken – geen gebouwen zijnde – worden gebouwd, zoals fietsenstallingen, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, zomede bouwwerken – geen gebouwen zijnde – van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker. Voorzover deze gronden zijn gelegen binnen een afstand van 30 meter van de as van de secundaire waterkering, mag daar slechts worden gebouwd, voorzover de belangen van de waterhuishouding dat gedogen. Geen bouwvergunning wordt verleend dan nadat tevoren de dijkbeheerder om advies is gevraagd.
3. Uitsluitend voor de met “ster” 1, 2 en 3 aangeduide locaties is overkragen buiten de aan de Binnenrotte gelegen bebouwingsgrens door de eerste en hogere verdiepingen mogelijk tot 5 meter uit die bebouwingsgrens.

Artikel 7 – Water

1. De gronden, aangewezen voor “water”, zijn bestemd voor singels, vijvers en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken – geen gebouwen zijnde – worden gebouwd, van waterbouwkundige aard als een brug, een steiger en een duiker. Bovendien is het bouwen van een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Artikel 8 – Spoorweg (ondergronds)

1. De gronden aangewezen voor “spoorweg (ondergronds)”, zijn bestemd voor;
 - a. ondergrondse spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken als een spoortunnel en bouwwerken – geen gebouwen zijnde – ten behoeve van de functionering van het spoorwegverkeer;
 - b. ‘hoofd- en verzamelweg’, verkeersweg, ‘verblijfsgebied’ en ‘metro’, als omschreven in respectievelijk de artikelen 4, 5, 6 en 9, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in dat lid bedoelde ondergrondse bouwwerken worden gebouwd, zomede, voor zover betreft de in dat lid bedoelde gronden, die mede zijn aangewezen voor de daar vermelde bestemmingen, tevens de ingevolge genoemde artikelen toegestane bouwwerken.

Artikel 9 – Metro

1. De gronden aangewezen voor “metro (ondergronds)”, zijn bestemd voor;
 - a. ondergrondse spoorbanen ten dienste van het metroverkeer met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken als een spoortunnel en bouwwerken – geen gebouwen zijnde – ten behoeve van de functionering van het spoorwegverkeer;
 - b. ‘hoofd- en verzamelweg’, verkeersweg, ‘verblijfsgebied’ en ‘spoorweg (ondergronds)’, als omschreven in respectievelijk de artikelen 4, 5, 6 en 8, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in dat lid bedoelde gronden, die mede zijn aangewezen voor de daar vermelde bestemmingen, tevens de ingevolge genoemde artikelen toegestane bouwwerken.

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 10 – Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan:

- a. Kleine bouwwerken
voor de bouw van – niet voor bewoning bestemde – kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations, gemaalgebouwtjes, pontons, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60m³;
- b. Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein
indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een (metro)spoorbaan, weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q./inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande, dat indien een vrijstelling betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden;

- c. Hoogte, dakopbouwen
ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale hoogte dan wel het toegestane maximale aantal bouwlagen met ten hoogste 3 m. ten behoeve van dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het bouwwerk, zoals liftschachten, lichtkoepels.

Artikel 11 – Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken – voor zover daarin geen scholen zijn gevestigd – geheel of gedeeltelijk te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik:
 - a. als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, waaronder vaten, kisten, lompen, oude materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen of machines dan wel onderdelen daarvan, schroot, huisvuil, oude en nieuwe bouwmaterialen, puin of afval, zand of grind, brandstoffen, bagger of grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan, autosloperijen en auto- of caravanverkoopplaatsen.
3. Het in lid 2, onder a en b, vermelde is niet van toepassing op vormen van opslag, storting of berging:
 - a. welke krachtens wettelijk voorschrift moeten worden toegelaten;
 - b. welke nodig zijn ter realisering van de bij het plan gegeven bestemming.
4. Vrijstelling
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 – Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden krachtens een bouwvergunning, die is of moet worden verleend, en die afwijken of zouden afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van het plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.
2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde dan wel in mindere mate strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert, tenzij dit gebruik reeds in strijd was met het voorheen tot genoemd tijdstip geldende plan, met inbegrip van de overgangsbepaling van dat plan, al dan niet met gebruiksverbod.

Artikel 13 – Naamgeving

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Voorschriften LAURENSKWARTIER"