bestemmingsplan Poort van Hoorn - Stationsgebied

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Poort van Hoorn - Stationsgebied

ontwerp 10-12-2021

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **19**
Artikel 3 Bedrijf - Openbaar vervoer 19
Artikel 4 Dienstverlening 21
Artikel 5 Gemengd 23
Artikel 6 Groen 25
Artikel 7 Verkeer 27
Artikel 8 Verkeer - Parkeergarage 29
Artikel 9 Verkeer - Railverkeer 31
Artikel 10 Verkeer - Verblijf 33
Artikel 11 Wonen - Woongebouw 35
Artikel 12 Waarde - Archeologie 1 37
Artikel 13 Waarde - Archeologie 2 39
Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie 41

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **43**
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel 43
Artikel 16 Algemene bouwregels 45
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels 47
Artikel 18 Algemene gebruiksregels 49
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels 51
Artikel 20 Overige regels 53

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **55**
Artikel 21 Overgangsrecht 55
Artikel 22 Slotregel 57

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Poort van Hoorn - Stationsgebied met identificatienummer NL.IMRO.0405.BPStationsgebied-on01 van de gemeente Hoorn;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, dat wordt uitgeoefend in of bij een woning (met inbegrip van aan- en uitbouwen), waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf waar het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw(en) zijnde;

1.10 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw

1.11 bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bestemmingsvlak, bouwvlak en/of het bouwperceel, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of in een aan het hoofdgebouw aangebouwde aan- of uitbouw en wordt uitgeoefend door (één van) de hoofdbewoner(s) van het betreffende woonhuis;

1.13 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel productiegebonden detailhandel plaatsvindt;

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte;

1.15 beperkt kwetsbaar opject:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
    - bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
    - bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 bruto vloeroppervlakte:

de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek van een gebouw, ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten en delen onder 1,5 m hoogte;
voor de functie dienstverlening is dit bijvoorbeeld ook inclusief magazijn- of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel,

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.30 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en niet zijnde supermarkten;

1.32 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.33 doorsteek:

traverse/straat zonder overkapping tussen twee bouwvolumes;

1.34 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.35 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.38 generatiewonen:

het samenwonen van één of meer generaties in een bestaande (bedrijfs)woning , zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, waarbij onder generaties wordt verstaan: (over)grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen, broers en zussen;

1.39 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.41 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.42 horecabedrijf categorie 1:

een horecabedrijf waar in hoofdzaak voedsel wordt verstrekt voor consumptie ter plaatse en met als nevenactiviteit het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken (zoals een restaurant of lunchroom) dan wel een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van zwak en niet-alcoholhoudende dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van consumptie ter plaatse bereide etenswaren (zoals koffie- en theehuizen);

Hieronder vallen de volgende subcategorieën:

a. vermaakcentrum:
   een grootschalige inrichting waar men zich bedrijfsmatig richt op het geven van ontspanning en vermaak, waaronder voorstellingen en gelegenheid tot dansen, al dan niet met live-muziek, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse

al of niet gepaard gaand met het verstrekken van kleine eetwaren en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse;

b. jongerencentrum:
een inrichting met een sociaal-cultureel doel specifiek ten behoeve van jongeren, waarin naast sociaal-culturele activiteiten, al dan niet bedrijfsmatig, alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

c. loketverkoop / automatiek:
een inrichting waar de verkoop van etenswaren en/of alcoholvrije dranken, plaatsvindt door een loket aan de straat, dan wel plaatsvindt - al dan niet door middel van automaten - in de inrichting, maar waarbij de inrichting in open verbinding staat met de straat en waarbij de zitgelegenheid in de inrichting minder bedraagt dan 40% van het bedrijfsvloeroppervlak;

1.43 horecabedrijf categorie 2:

horecabedrijven waarbij gelegenheid wordt geboden tot eten en/of drinken, met uitzondering van nachtcafés;

Hieronder vallen de volgende subcategorieën:

a. café / eetcafé / bar:
een inrichting waarbij de horeca-activiteit het hoofdaandeel van de exploitatie uitmaakt en bestaat uit het verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse, al of niet gepaard gaand met het verstrekken van kleine eetwaren en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse of elders dan ter plaatse;

b. restaurant:
een inrichting waarbij horeca-activiteit het hoofdaandeel van de exploitatie uitmaakt en bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken alleen in combinatie met voedsel worden verstrekt, tenzij de drankverstrekking plaatsvindt op het bij de inrichting behorende terras;

c. daghoreca:
een inrichting, ter ondersteuning van de functie van bedrijventerreinen, winkelgebieden, het struingebied en/of het havenfront, niet zijnde een café/café-restaurant, waarbij de horeca-activiteit het hoofdaandeel van de exploitatie uitmaakt en bestaat uit het verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse al of niet gepaard gaande met het verstrekken van kleine eetwaren en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse of elders dan ter plaatse, waarbij de exploitatie ligt tussen 06.00 en 22.00 uur en waarbij de inrichting minimaal vier dagen per week uiterlijk vanaf 11.00 uur 's ochtends geëxploiteerd wordt;

1.44 huishouden:

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid, continuïteit in de samenstelling van het huishouden en het gemeenschappelijk voeren van het huishouden, zulks met inbegrip van familiaire verbanden en het generatiewonen;

1.45 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 kangoeroewoning:

het wonen in één zelfstandige woning ten behoeve van het generatiewonen;

1.47 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar aard gelijk te stellen gebied;

1.48 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.49 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.50 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een viaduct, een duiker, een dam, een keerwand, een beschoeiing, een kademuur, een tunnel of onderdoorgang voor langzaam verkeer, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.51 kwetsbaar object:

en object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.52 logiesverstrekking:

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening uitsluitend is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies;

1.53 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.54 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak een onderscheid aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximale bouwhoogten, maximaal bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden e.d.;

1.55 normaal onderhoud

activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gericht op het behouden van datgene wat bestaand is, een en ander voor zover detaillering, profilering en vormgeving van het bestaande niet wordt gewijzigd door de activiteit(en);

1.56 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water, en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen openbare sanitaire voorzieningen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

1.57 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.58 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.59 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een aan- of uitbouw bij een hoofdgebouw:
    - de bovenkant van de afgewerkte vloer van het hoofdgebouw;
d. indien in of op het water wordt gebouwd:
    - het Normaal Amsterdams Peil;

1.60 permanente bewoning:

het gebruiken van woonruimten als vaste woonplaats;

1.61 polderpeil:

het polderpeil betreft -1.80 m ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil;

1.62 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.63 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.64 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 een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 smartshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.66 stadslandbouw:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren in urbane en peri-urbane gebieden, daarbij gebruikmakend van stedelijke hulpbronnen en reststoffen, dat door zijn beperkte aard en omvang in of nabij een woonomgeving kan worden uitgeoefend;

1.67 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak die vanwege de grootschaligheid van het aanbod een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

1.68 vaste woonplaats:

het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen dan wel diens rechtsopvolger. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

1.69 verblijfsgebied:

openbare ruimte, ingericht voor langzaam verkeer en verblijf in de open lucht, zoals paden, trottoirs en pleinen, inclusief parkeervoorzieningen;

1.70 verkeersvoorzieningen:

voorzieningen die een ondersteunende functie hebben op en langs een weg of verblijfsgebied, en die tot doel hebben de verkeersveiligheid te verbeteren, de doorstroming te bevorderen en de verkeerssituatie te verduidelijken;

1.71 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.72 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de aangegeven gevel ter plaatse van de aanduiding “gevellijn”;

1.73 voorgevelrooilijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.74 windturbine:

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind;

1.75 wonen:

het huisvesten van één huishouding in een woonhuis of in een woning van een woongebouw, waarbij het woonhuis c.q. de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.76 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.77 wooneenheden:

het aantal woningen dat is toegestaan op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";

1.78 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.79 woongebouw:

een hoofdgebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) 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:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijden van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

2.7 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftopbouwen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwassersinstallaties, brandtrappen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en luifels buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Openbaar vervoer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Openbaar vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
b. een stationsrestauratie, alsmede bestaande horeca van categorie 2;
c. voorzieningen ten behoeve van een openbare fietsenstalling;
d. spoorgerelateerde voorzieningen ten behoeve van het treinonderhoud en een onderstation;
e. parkeervoorzieningen;
f. straten, paden, pleinen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbijbehorende:
i. terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
d. indien geen goot- en/of bouwhoogte is aangegeven bedragen de goot- en/of bouwhoogte niet meer dan bestaand.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, voor zover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 2 m^2;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. de zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken waardoor een parkeerbehoefte ontstaat waarmee niet wordt voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2 met uitzondering van het bestaande gebruik waarbij minimaal de bestaande parkeervoorzieningen dienen

te worden gehandhaafd, indien niet is voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen.

Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft. al dan niet in combinatie met:
b. het (bedrijfs)wonen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. geluidwerende voorzieningen,

met de daarbijbehorende:
e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde functies gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)".

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, voor zover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 2 m²;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. de zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken waardoor een parkeerbehoefte ontstaat waarmee niet wordt voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2 met

uitzondering van het bestaande gebruik waarbij minimaal de bestaande parkeervoorzieningen dienen te worden gehandhaafd, indien niet is voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woongebouwen;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. kantoren;
d. dienstverlening;
e. horeca;
f. sportvoorzieningen in de vorm van indoorsportgelegenheid;
g. detailhandel;
h. een relaishuis ten behoeve van het railverkeer;
i. voorzieningen ten behoeve van een fietsenstalling;
j. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:
k. wegen en paden;
l. water;
m. nutsvoorzieningen;
n. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
o. tuinen, erven en terreinen,

met dien verstande dat:
p. de totale bruto vloeroppervlakte van de in sub a genoemde woonfunctie in de bestemmingen 'Gemengd', en 'Wonen - Woongebouw' tezamen niet meer bedraagt dan 50.000 m^2;
q. de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de in sub b tot en met g genoemde gebruiksfuncties niet meer bedraagt dan 20.000 m^2 en
r. de bruto vloeroppervlaktebehoefte per specifieke gebruiksfunctie is aangetoond in de quick-scan ladderonderbouwingen publieksfuncties die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 5.1 sub a tot en met j en n genoemde functies gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)";
c. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - doorsteek 1" moet binnen het bestemmingsvlak een doorsteek worden gerealiseerd met een breedte van ten minste 8 m, met dien verstande dat de plaats van de doorsteek indicatief is.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, voor zover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 2 m^2;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. de zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

c. het opslaan van materiaal voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s);
d. het gebruik van gronden en bouwwerken waardoor een parkeerbehoefte ontstaat waarmee niet wordt voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2 met uitzondering van het bestaande gebruik waarbij minimaal de bestaande parkeervoorzieningen dienen te worden gehandhaafd, indien niet is voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub r voor:

a. het realiseren van een andere bruto vloeroppervlakte dan in behoefteberekening van de quick-scan voor een bepaalde gebruiksfunctie is aangegeven; of
b. het realiseren van een andere gebruiksfunctie dan genoemd in de quicscan, onder voorwaarde dat het gebruik wel past in de bestemmingsomschrijving,

mits:

- de totale bruto vloeroppervlakte van 20.000 m^2 niet wijzigt;
- de behoefte is aangetoond met een actuele ladderonderbouwing.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenstroken en beplanting;
b. speelvoorzieningen;
c. kunstwerken;
d. geluidwerende voorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:
e. waterlopen en waterpartijen;
a. wegen en straten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen
d. in- en uitritten
e. sloten en bermen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
a. de verkeerssituatie;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. in- en uitritten;
e. groenvoorzieningen;
f. sloten en bermen;
g. waterlopen en waterpartijen,

waarbij de inrichting hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van beschoeiingen mag maximaal 0,30 m boven het polderpeil bedragen;
c. de doorvaartbreedte van bruggen en duikers dient minimaal 2,50 m te bedragen;
d. de doorvaarthoogte van bruggen en duikers dient minimaal 1,10 m te bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeerssituatie.

Artikel 8 Verkeer - Parkeergarage

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. parkeergarages ten behoeve van het auto- en fietsparkeren;

met de daarbijbehorende:
b. wegen en straten;
c. paden;
d. in- en uitritten;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen ten behoeve van parkeergarages gelden de volgende regels:
a. gebouwen, inclusief verdiepte of half verdiepte in- en uitritten, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)".

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. de zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. spoorwegvoorzieningen;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
c. museumstoomtram ter plaatse van de aanduiding "museum", met de daarbij behorende ondergeschikte horeca;
d. geluidschermen;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. water(lopen);
h. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen ten behoeve van treinonderhoud, met de daarbij behorende voorzieningen;
b. gebouwen ten behoeve van de Museumstoomtram, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "museum", met dien verstande dat:
    1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";
    3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)", dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

9.2.2 Bouwwereken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeerssituatie.

Artikel 10 Verkeer - Verblijf

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonstraten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. in- en uitritten;
e. groenvoorzieningen;
f. sloten en bermen;
g. waterlopen en waterpartijen;

waarbij de inrichting hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer met een maximale oppervlakte van 6 m^2 per gebouw en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van beschoeiingen mag maximaal 0,30 m boven het polderpeil bedragen;
c. de doorvaartbreedte van bruggen en duikers dient minimaal 2,50 m te bedragen;
d. de doorvaarthoogte van bruggen en duikers dient minimaal 1,10 m te bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeerssituatie.

Artikel 11 Wonen - Woongebouw

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met (inpandige) bergingen c.q. garageboxen;
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
c. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening",

met daaraan ondergeschikt:
d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
a. wegen en straten;
b. paden;
c. in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. sloten en bermen;
f. waterlopen en waterpartijen,

en met de daarbij behorende:
g. tuinen en erven;
h. nutsvoorzieningen,

met dien verstande dat:
i. de totale bruto vloeroppervlakte van de in sub a genoemde woonfunctie in de bestemmingen 'Gemengd', en 'Wonen - Woongebouw' tezamen niet meer bedraagt dan 50.000 m^2.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van de in lid gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)";

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bergingen c.q. garageboxen gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van een berging c.q. garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m^2 per woning;
b. de bergingen c.q. garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een berging c.q. garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende

gronden;

b. de zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie A van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van bergingen c.q. garageboxen voor bewoning;
b. het gebruik van bergingen c.q. garageboxen voor de uitoefening van een bedrijf;
c. het gebruik van bergingen c.q. garageboxen ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken waardoor een parkeerbehoefte ontstaat waarmee niet wordt voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20.2, met uitzondering van het bestaande gebruik waarbij minimaal de bestaande parkeervoorzieningen dienen te worden gehandhaafd, indien niet is voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20.2.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor alle bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

12.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 12.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 12.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het verwijderen van funderingen en graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

12.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 12.3.1is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;

b. onderhoud aan de watergangen betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
e. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld.

12.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 12.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

12.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

12.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 12.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingenop basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd 'Programma van Eisen';
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

13.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 13.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

13.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 13.2.1 genoemde rapport of de in lid 13.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het verwijderen van funderingen en graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

13.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 13.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. het onderhoud aan de watergangen betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
e. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m^2 beslaan.

13.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 13.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

13.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

13.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 13.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de andere aangewezen bestemming, bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de bij dit bestemmingsplan cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

14.2 Bouwregels

Voor zover de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' betrekking heeft op gemeentelijke monumenten zoals aangegeven in de toelichting wordt de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) van (gemeentelijke) monumenten gehandhaafd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 14.2 voor het bouwen van een afwijkende karakteristieke hoofdvorm, indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is en/of is gesloopt, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van de bestaande karakteristieke hoofdvorm waarbij tevens is voldaan aan het gestelde in het geldende Bouwbesluit.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het aanleggen, verbreden, verlagen, verhogen, verleggen of verharden van oevers, wegen en paden;
b. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het wijzigen van de profielindeling van oevers, wegen en paden;
d. het dempen of wijzigen van watergangen;
e. het wijzigen van de aanleg van de begraafplaats of wijzigen of verwijderen van cultuurhistorisch waardevolle grafstenen;
f. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, gevelstoepen en stoeppalen en aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen.
g. het verwijderen of kappen van cultuurhistorisch waardevolle bomen, boomgaarden en/of boomsingels.

14.4.2 Uitzondering

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.4.1 genoemde vergunning zal uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de in artikel 1, lid 1.27 bedoelde waarden.

14.4.4 Commissie

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de Commissie voor monumenten en welstand.

14.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de in dit bestemmingsplan cultuurhistorisch waardevol aangemerkte bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

14.5.2 Uitzondering

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag moeten worden uitgevoerd;
d. ingevolge het bepaalde van de Erfgoedwet 2016 vergunningplichtig zijn;
e. ingevolge de Erfgoedverordening van de gemeente Hoorn vergunningplichtig zijn.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.5.1 genoemde vergunning zal uitsluitend worden verleend indien:

a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is; of
b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt.
c. de aanvrager informatie overlegt waaruit, naar het oordeel van het bevoegd gezag, blijkt dat met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
d. omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend voor:
    1. een in plaats van het te slopen bouwwerk op te richten bouwwerk of
    2. voor het verbouwen van het bouwwerk

14.5.4 Bouwhistorisch- en/of een cultuurhistorisch rapport

Het bevoegd gezag kan, vanuit bouwhistorisch of cultureel-historisch belang, een bouwhistorisch- en/of een cultuurhistorisch rapport eisen waarin bouwhistorische- en/of een cultuurhistorische waarden worden gedocumenteerd.

14.5.5 Commissie

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de Commissie voor monumenten en welstand.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Onderzoeksverplichting geluidwering

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet voor de geluidgevoelige bestemmingen waarvan de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel meer dan 53 dB bedraagt, een onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden ingediend, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan een maximaal binnengeluidniveau van 33 dB.

Uit de rekenresultaten, die zijn opgenomen in het 'Onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer' dat als Bijlage 12 bij de toelichting is gevoegd, blijkt om welke geluidgevoelige bestemmingen het gaat.

16.2 Onderzoeksverplichting windhinder

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een bouwhoogte van 30 m of meer moet een windhinderonderzoek conform de Nederlandse norm NEN 8100: 2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving worden overlegd, waarin is aangetoond dat een acceptabel windklimaat ontstaat en de norm voor gevaar niet wordt overschreden.

16.3 Toegestaan aantal woningen

Het maximum aantal woningen in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - Woongebouw' tezamen mag niet meer bedragen dan 520.

16.4 Extra doorsteken

Naast de te realiseren doorsteken ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - doorsteek 1" mogen in het plangebied in totaal twee extra doorsteken binnen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen - Woongebouw' worden gerealiseerd, die elk een breedte hebben van ten minste 8 m.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Milieuzone - trillingshinder spoor

a. Het bouwen van bouwwerken in de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen - Woongebouw' is ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - trillingshinder spoor' uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van bouwwerken in de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen - Woongebouw' ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B vanStichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

17.2 Overige zone - GSI

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GSI' mag het bebouwingspercentage van een bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)". De oppervlakte van bouwwerken en voorzieningen voor ondergronds parkeren en/of half-verdiept parkeren, voor zover die buiten de buitenmuren van de gebouwen worden gerealiseerd, worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage van het bouwvlak.

17.3 Overige zone - parkeren ondergronds

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - parkeren ondergronds' geldt, aanvullend op de ter plaatse geldende bestemmingen, dat de gronden tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van ondergronds parkeren, met bijbehorende voorzieningen met dien verstande dat:
a. de bouwhoogte van bouwwerken beneden peil niet meer dan 5 m per bouwlaag mag bedragen.

17.4 Overige zone - zoekgebied bouwhoogte

In afwijking van de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte van gebouwen:
a. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zoekgebied 20 m" niet meer dan 20 m bedragen, met dien verstande dat deze bouwhoogte in het zoekgebied is toegestaan tot maximaal het percentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)", met dien verstande dat ter plaatse van de figuur 'relatie' het aangegeven bebouwingspercentage geldt voor beide aangepijlde delen van het zoekgebied tezamen;
b. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zoekgebied 26 m" niet meer dan 26 m bedragen, met dien verstande dat deze bouwhoogte in het zoekgebied is toegestaan tot maximaal het percentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)", met dien verstande dat ter plaatse van de figuur 'relatie' het aangegeven bebouwingspercentage geldt voor beide aangepijlde delen van het zoekgebied tezamen;
c. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zoekgebied 38 m" niet meer dan 38 m bedragen, met dien verstande dat deze bouwhoogte in het zoekgebied is toegestaan tot maximaal het percentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)".

17.5 Overige zone - zoekgebied museum

Op de gronden ter plaatse van de aandjuiding "Overige zone - zoekgebied museum" geldt, aanvullend op de ter plaatse geldende bestemmingen, dat de gronden tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van een stoomtrammuseum met bijbehorende voorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van onderhoudswerkzaamheden, met dien verstande dat:
a. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 11 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 6,5 m mag bedragen.

17.6 Overige zone - zoekgebied openbaar vervoer

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - zoekgebied openbaar vervoer" geldt, aanvullend op de ter plaatse geldende bestemmingen, dat de gronden tevens gebruikt mogen worden ten behoeve van wachtruimtes en/of kapaanlandingen voor het openbaar vervoer, met dien verstande dat:

c. de bouwhoogte van overkappingen niet meer mag bedragen dan 20 m.

17.7 Overige zone - zoekgebied podium en stationsfuncties

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - zoekgebied podium en stationsfuncties"geldt, aanvullend op de ter plaatse geldende bestemmingen, dat de gronden tevens gebruikt mogen worden ten behoeve van een verhoogde weg (loopbrug) met bijbehorende aanlandingen en stationsgerelateerde voorzieningen, alsmede spoorgebonden functies en voorzieningen zoals een relaishuis, met dien verstande dat:

a. er maximaal 500 m^2 stationgerelateerde en spoorgebonden voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals een stationsrestauratie, detailhandel, dienstverlening, onderhoud en beheer mogen worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte van de traverse ter plaatse van de overspanning van de sporen niet minder dan 8 m en niet meer dan 10 m mag bedragen, gemeten vanaf de bovenzijde spoorstaven tot onderzijde traverse;
c. de bouwhoogte van het overkapte deel van de traverse niet meer mag bedragen dan 15 m, gemeten vanaf de bovenzijde spoorstaven.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek

Het is in strijd met dit bestemmingsplan om bestaande bebouwing te slopen en bomen met holtes te kappen, vóórdat aanvullend ecologisch onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van:

- verblijfplaatsen van vleermuizen in deze bebouwing en bomen en
- steenmarter in de bestaande bebouwing.

De resultaten van dit onderzoek (eventueel in de vorm van mitigerende maatregelen en/of een Wnb-ontheffing) moeten vervolgens in acht worden genomen.

18.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen, met uitzondering van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties met een laag hinderniveau en, indien daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning of ontheffing is vereist, deze is verleend;
b. het gebruik van gronden als standplaats voor detailhandel indien niet is voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel standplaatsenbeleid Hoorn 2014;
c. het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van smart- en growshops.

18.3 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt niet gerekend:

- kleinschalige duurzame energiewinning.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten met ten hoogste 10%, voor zover dit voortvloeit uit meetverschillen of gewijzigde bouwregelgeving;
b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
c. de regels en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits:
    1. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 3 m zal bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 15 m² zal bedragen;
d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat antenne-installaties en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gebouwen worden geplaatst, mits:
    1. de bouwhoogte van het betreffende bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten hoogste 5 m gemeten vanaf de voet, mag bedragen;
    2. wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot zendmasten;
e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot zendmasten;
f. de regels en toestaan dat een kleine windturbine wordt gebouwd waarvan de masthoogte niet meer mag bedragen dan 6 m, waarbij indien sprake is van een gebouwgebonden windturbine deze hoogte wordt gemeten vanaf het dak, en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 19,5 m² (een maximale rotordiameter van ongeveer 5 m);
g. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeerssituatie en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken waardoor een parkeerbehoefte ontstaat waarmee niet wordt voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2, met uitzondering van het bestaande gebruik waarbij minimaal de bestaande parkeervoorzieningen dienen te worden gehandhaafd, indien niet is voldaan aan de regels voor het parkeren en laden&lossen zoals opgenomen in artikel 20, lid 20.2;
i. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

19.2 Wetgevingzone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 5 Gemengd en 11 Wonen - Woongebouw voor het overschrijden van het bouwvlak, met dien verstande dat de overschrijding beperkt blijft tot de margezone ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingzone - afwijkingsgebied" en tevens voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen. [p.m. bij vaststelling]

Artikel 20 Overige regels

20.1 Woningdifferentiatie

Binnen het plangebied moet een bepaald percentage sociale huurwoningen en sociale koopwoningen worden gerealiseerd. Hierbij dient te worden voldaan aan de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn d.d. 6 juni 2019.

20.2 parkeren en laden&lossen

a. Bij de verlening van:
   1. een omgevingsvergunning voor het bouwen; en/of
   2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering; en/of
   3. een omgevingsvergunning voor het afwijken;
   dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
      - een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
      - een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn bvoorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

b. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a is sprake indien is voldaan aan een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning en voor de overige functies is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het beleid 'Parkeernormennota Hoorn' zoals vastgesteld op 28 juni 2018 dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.
c. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad-en losvoorzieningen wordt voorzien.

e. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien er door de aanvrager en naar oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in de omgeving; en
   2. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
   3. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
   4. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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 plan, 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a 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

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de 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.

d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op 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 Poort van Hoorn - Stationsgebied".