Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui

vastgesteld

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP23004-0004

Datum: 16 december 2024

Inhoudsopgave

REGELS **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **19**
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 19
Artikel 4 Cultuur en ontspanning 21
Artikel 5 Gemengd - 1 23
Artikel 6 Gemengd - 2 28
Artikel 7 Gemengd - 3 32
Artikel 8 Gemengd - 4 36
Artikel 9 Gemengd - 5 39
Artikel 10 Gemengd - 6 43
Artikel 11 Gemengd - 7 46
Artikel 12 Groen 50
Artikel 13 Verkeer 52
Artikel 14 Verkeer - Erftoegangsweg 54
Artikel 15 Verkeer - Openbaar vervoer 56
Artikel 16 Verkeer - Railverkeer 58
Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied 60
Artikel 18 Leiding - Hoogspanning 62
Artikel 19 Leiding - Water 64
Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie 1 66

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **68**
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel 68
Artikel 22 Algemene bouwregels 69
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels 72
Artikel 24 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 76
Artikel 25 Algemene gebruiksregels 78
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels 79
Artikel 27 Verwezenlijking in de naaste toekomst 81
Artikel 28 Algemene procedureregels 82

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **83**
Artikel 29 Overgangsrecht 83
Artikel 30 Slotregel 85

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP23004-0004 van de gemeente Zwolle;

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 afhaalrestaurant:
een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik elders worden verstrekt;

1.6 andere gezondheidszorggebouwen:
a. verzorgingstehuizen;
b. psychiatrische inrichtingen;
c. medische centra;
d. poliklinieken;
e. medische kleuterdagverblijven;

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of andere bouwwerken;

1.8 bebouwingspercentage:
indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:
de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;
indien het percentage een perceel betreft:
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.9 bed & breakfast:
ruimte in of direct bij de hoofdwoning, waar gasten voor een beperkte periode verblijven en het ontbijt wordt geserveerd;

1.10 bedrijf:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijf aan huis:
een bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 bedrijfsplan:
een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.13 beroep aan huis:
een beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.15 bestaand:
a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
    1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
    2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven;

1.20 biobased
Biobased bouwmaterialen zijn bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden;

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

1.22 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.25 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.27 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.28 bruto vloeroppervlak (b.v.o.)
De gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.29 café-restaurant:
een bedrijf, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.30 carport:
een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.31 complementair daghorecabedrijf:
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.32 creatieve bedrijven:
bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:
- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.33 culturele voorziening:
publieksgerichte voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt niet verstaan: bioscoop, casino/ speelautomatenhal;

1.34 cultuurhistorische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historiche waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.35 dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen of nutstuinen;

1.36 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.37 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.38 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.39 dove gevel:
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak en waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarbij alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.40 eengezinshuis:
een gebouw, dat één woning omvat;

1.41 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.42 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.43 erftoegangsweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

1.44 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.45 evenement of gebeurtenis in de openlucht:
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht;

1.46 evenemententerrein:
een terrein dat gebruikt kan worden ten behoeve van het houden van (grootschalige) evenementen;

1.47 extensieve dagrecreatie:
recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.48 foodhal
een specifieke vorm van de functie horeca in de categorie 2, 3 en 4, met een veelvoud van zelfstandig functionerende eet- en drinkkramen, waarbij wel sprake kan zijn van één huurder/hoofdexploitant, niet gericht op zelfbediening, en aangevuld met (ondersteunde) detailhandel/uitgiftepunten, die functioneert als één bijzonder totaalconcept. De omvang van de functie detailhandel bedraagt ten hoogste 250 m2 bvo. De functie supermarkt is uitgesloten.

1.49 gebiedsontsluitingsweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke dient voor de ontsluiting van een gebied;

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

1.51 gezamenlijke huiskamer:
een kamer die gemeenschappelijk gebruikt kan worden en een sociale functie heeft voor de bewoners van het woongebouw waarin deze huiskamer is gevestigd;

1.52 geluidluwe zijde:
een (deel van een) gevel van een woning waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager, met dien verstande dat sprake is van een geluidluwe zijde wanneer er ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;

1.53 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.54 geluidsgevoelige functies:
ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.55 geluidsgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.56 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.57 groothandelgebonden detailhandel:
detailhandel, welke een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een groothandelsbedrijf;

1.58 grootschalig evenement:
evenement voor meer dan 5.000 bezoekers dat pas gehouden kan worden na het treffen van fysieke maatregelen en/of evenementen waarbij op basis van het evenementenbeleid een maximale geluidsbelasting van 85 dB(A)/95 dB(C) op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten is toegestaan;

1.59 hogere grenswaarde:
een maximum waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.60 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.61 hoofdwoning:
de woning, waar de hoofdbewoner van de woning woont en verblijft;

1.62 horeca:
de bedrijfssector gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.63 horecabedrijf:
een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.64 inwoning:
twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.65 jeugdtuinen:
kleinschalige tuinen zonder gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kinderen, waarop op milieuvriendelijke wijze getuinierd wordt;

1.66 kampeerauto:
een voertuig ingericht voor het dag- en nachtverblijf van personen;

1.67 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;

1.68 kantoor:
een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.69 kantoorgebouw:
een gebouw, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

1.70 kelder:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

1.71 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
dienstverlenende bedrijvigheid of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.72 kunstnijverheidbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van gebruiks- en siervoorwerpen alsmede in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel;

1.73 kwetsbaar object:
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.74 landschapswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.75 leisure:
voorzieningen gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals een klimhal, indoor kartbaan, laser-queste, ondoor-minigolf, ijsbaan, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, kinderboerderij, sauna/wellness, speeltuin en daarmee te vergelijken voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt niet verstaan: bioscoop, casino/ speelautomatenhal;

1.76 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, sociale, sociaal-medische, culturele, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.77 manifestatieterrein:
een terrein dat gebruikt kan worden ten behoeve van het houden van activiteiten op buurt- en wijkniveau, zoals buurt- en wijkfeesten, kinderkermis of thematische bijeenkomsten met dien verstande dat deze activiteiten kleinschalig van opzet zijn en er geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu ontstaat;

1.78 mantelzorg:
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.79 meergezinshuis:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.80 meubels:
goederen bestemd voor het inrichten van woningen en/of andere ruimten, waar personen plegen te verblijven, zoals tafels, stoelen, banken, kasten en bedden met uitzondering van tapijt;

1.81 mobiliteitshub:
een of meerdere voorzieningen de waar deelmobiliteit beschikbaar is voor bewoners en bezoekers, inclusief alles dat qua service en dienstverlening nodig is om dit op een prettige manier te gebruiken. De mobiliteitshubs worden waar mogelijk gecombineerd met een mobiliteitswinkel, logistiek servicepunt/pakketwanden, een buffer voor logistiek en goederen en een digitaal managementsysteem/Mobility as a Service (MaaS) platform.

1.82 naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak:
de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak, waar de hoofdtoegang van het op dat bouwvlak gelegen hoofdgebouw is gelegen;

1.83 nevenactiviteit:
een vorm van bedrijvigheid naast de hoofdfunctie;

1.84 normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden en/of bouwwerken;

1.85 nutstuinen:
kleinschalige tuinen zonder bebouwing ten behoeve van buurtbewoners, waarop op biologische wijze getuinierd wordt;

1.86 onderbouw:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;

1.87 onderkomen:
een voor dag- en nachtverblijf van personen of dieren geschikte constructie;

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

1.89 openbare nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.90 opslag:
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.91 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde;

1.92 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.93 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. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.94 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.95 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.96 overige evenementen:
evenementen die geen grootschalige evenementen zijn, waarbij op basis van het evenementenbeleid een maximale geluidsbelasting van 75dB(A)/85dB(C) op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten is toegestaan;

1.97 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;

1.98 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.99 short stay:
het structureel aanbieden van een logies voor tijdelijke bewoning aan personen voor een aaneengesloten periode van tenminste één dag en maximaal 6 maanden.

1.100 sociale veiligheid:
de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.101 sportieve recreatie:
vormen van dagrecreatie met een sportief karakter;

1.102 sportschool:
een gebouw of ruimte bestemd voor het op commerciële basis geven van onderricht in sport al dan niet met (para)medische begeleiding;

1.103 standplaats:
het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen, vaste plaatsen op snuffelmarkten en een permanente voorziening in de vorm van een bouwwerk;

1.104 stedenbouwkundig beeld:
het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten;

1.105 stroomweg:
een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer primair is en welke geschikt is voor snelle verplaatsingen over grotere afstanden;

1.106 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;

1.107 terugliggende bouwlaag:
gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van ten minste 1 meter heeft ten opzichte van het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

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

1.109 verminderd zelfredzame functies:
functies voor verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijf, gastouderopvang, basisschool, bejaardenhuis, verpleeghuis, ziekenhuis;

1.110 verzorgend bedrijf:
het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek en/of het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.111 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel;

1.112 voorkeursgrenswaarde:
de maximum waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.113 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

1.114 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij inwoning is toegestaan;

1.115 wooneenheid:
elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.116 zolder:
een gedeelte van een gebouw dat door één of meer schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;

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 bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in 2.13;

2.4 de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

2.5 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meerdere gevelvlakken, de buitenwerkse maat, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de vloeroppervlakte van een woning:
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, dan wel tussen het maaiveld bij het ontbreken van een begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of, bij het ontbreken van één of meer gevelvlakken, de buitenwerkse maat, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de inhoud van een dijkwoning:
in afwijking van het bepaalde in artikel 2.8 geldt voor dijkwoningen dat ter bepaling van de inhoud van een bouwwerk alleen het zichtbare deel gemeten wordt: bepaal de twee lijnen ter plaatse waar de zijgevels overgaan in het grondlichaam. Het zichtbare deel van het bouwwerk wordt gevormd door het deel van het bouwwerk dat zich bevindt boven het vlak dat door deze twee lijnen loopt;

2.10 de horizontale bouwdiepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten buitenwerks en loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

2.11 de verticale bouwdiepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.12 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven plinten, pilasters, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, overstekende dakgoten en daken tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing;

2.13 ondergeschikte bouwdelen die buiten beschouwing gelaten moeten worden:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als stoeptreden, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, daken buiten beschouwing gelaten, mits:
    1. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
    2. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.
b. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen blijven plinten, pilasters, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, overstekende dakgoten en daken tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. ontsluitingswegen en paden;
c. infrastructurele voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. terreinen;
f. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
d. de sociale veiligheid;
e. externe veiligheid;
f. een goede milieusituatie;

g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. culturele voorzieningen;
b. horeca in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
c. creatieve bedrijven met een maximum van 25% van het totale aantal m2 bruto-vloeroppervlak (bvo);

met daaraan ondergeschikt:

d. laad- en losruimte;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;

met de daarbij behorende

h. openbare nutsvoorzieningen;
i. infrastructurele voorzieningen;
j. (dak)tuinen, erven en terreinen;
k. overige bouwwerken;
l. overige wegen en paden;
m. voorzieningen voor duurzame energie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel of detailhandel met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel ten behoeve van culturele voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor cultuur en ontspanning worden gebruikt;
b. het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld in lid 4.1 onder b mag niet meer bedragen dan 250 m2 bvo;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

4.5 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met uitzondering van de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
b. detailhandel in dagelijkse goederen en/ of stationsgerelateerd in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met een maximum van 200 m2 bvo per bedrijfsvestiging, met een maximum van 860 m2 bvo;
c. dienstverlening in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
d. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties', met een maximum van 200 m2 bvo per bedrijfsvestiging;
e. culturele voorzieningen en leisure in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
f. horeca in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
g. horeca in de categorie 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6', met een maximum van 6.200 m2 bvo;
h. zelfstandige kantoren vanaf de tweede bouwlaag met een maximum van 11.000 m2 bvo en een maximum van 2.500 m2 bvo per bedrijfsvestiging;
i. creatieve bedrijven;
j. bedrijven in de categorie 'plint' zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
k. vergader- en bijeenkomstfaciliteiten;
l. gemeenschappelijke ruimtes/ gemeenschappelijke huiskamers ten behoeve van wonen;
m. gebouwde fietsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

n. kantoor-, woon- en hotelfuncties zoals een lobby / entree;
o. wegen en paden voor langzaam verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - route langzaamverkeer;
p. laad- en losruimte;
q. groenvoorzieningen;
r. speelvoorzieningen;
s. water;

met de daarbij behorende;

t. openbare nutsvoorzieningen;
u. infrastructurele voorzieningen;
v. (dak)tuinen, erven en terreinen;
w. overige bouwwerken;
x. overige wegen en paden;
y. voorzieningen voor duurzame energie.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - route langzaamverkeer' geen gebouwen zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het gemiddeld aantal bouwlagen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal, met dien verstande dat maximaal 30 % van het aanduidingsvlak een gelijke hoogte mag hebben. Onder gelijke hoogte wordt verstaan een hoogteverschil kleiner dan 0,5 bouwlaag;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 1' is een hoogteaccent toegestaan met een maximale bouwhoogte van 55 meter en maximaal 18 bouwlagen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 2' zijn hoogteaccenten toegestaan met een maximum bouwhoogte van 40 meter en maximaal 13 bouwlagen, met dien verstande dat de horizontaal gemeten diagonaal van een hoogte accent maximaal 40 meter is;
g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag uitsluitend een onderdoorgang/ overbouwing tot stand worden gebracht, met dien verstande dat minimale vrije hoogte, afgezien van pilaren en andere dragende constructies, tenminste 4,5 meter boven peil is;
h. de gevel van de eerstelijns bebouwing wordt in de gevellijn ter plaatse van de figuur 'gevellijn' gebouwd;
i. de verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties' bedraagt minimaal 3,5 meter.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 5.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat met met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting fietsenstalling

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling', waarbij de huidige fietsenstalling, taxistandplaatsen en kiss&ride komen te vervallen wordt uitsluitend verleend, indien vaststaat en geborgd is dat deze voorzieningen worden vervangen en in voldoende mate worden ingepast in het plangebied of in de directe nabijheid van het station.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 5.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat aantoonbaar vaststaat dat wordt voorzien in minimaal 300 m2 aan groenvoorzieningen binnen de bestemming Gemengd - 1, waarbij voldoende gronddekking is ten behoeve van het planten van bomen van de 2de orde en dit in stand wordt gehouden.

5.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. externe veiligheid;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de situering en toegankelijkheid van voorzieningen voor fietsparkeren in gebouwen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e en f om toe te staan dat de hoogteaccenten worden verschoven met niet meer dan 5 meter;
c. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a en artikel 5.2.1 onder b tot en met i om toe te staan dat de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - route langzaamverkeer' en de overige maatvoeringsvlakken worden verschoven, mits de verschuiving niet meer dan 3 meter bedraagt.
d. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder g om gebouwen toe te staan vanaf het maaiveld, mits:
    1. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse hoogspanningsleiding;
    2. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
    3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

5.4.2 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;

b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in lid 5.1 gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. woningen mogen gebruikt worden voor beroep aan huis, mits het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld onder 5.1 onder f mag niet meer bedragen dan 400 m2 bvo per opgenomen aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
c. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 5.1 onder j om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 5.1 onder d om een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 500 m²;
c. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in 5.1 onder f om de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' te verschuiven;
d. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 5.1 a tot en met m te verschuiven in samenhang met het bepaalde in lid 5.4.1 onder b en c.

5.6.2 Voorwaarden

De in artikel 5.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen en short stay al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis in een nieuw te realiseren opbouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw';
b. creatieve bedrijven;
c. bedrijven in de categorie 'werkplaatsen' zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
d. zelfstandige kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
e. onderwijs, met uitzondering van basisonderwijs met een maximum van 15.000 m2 bvo;
f. leisure, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', met een maximum van 1.500 m2 bvo;
g. maatschappelijke voorzieningen met een maximum van 2.000 m2 bvo;
h. foodhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - foodhal', met een maximum van 1.000 m2 bvo;
i. vergader- en bijeenkomstfaciliteiten;
j. horeca in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
k. horeca in de categorieën 1 tot en met 4 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';

met daaraan ondergeschikt:

l. kantoor-, en woonfuncties zoals een lobby / entree;
m. wegen en paden voor langzaam verkeer;
n. laad- en losruimte;
o. gebouwde fietsvoorzieningen;
p. groenvoorzieningen;
q. speelvoorzieningen;
r. water;

met de daarbij behorende:

s. horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
t. openbare nutsvoorzieningen;
u. infrastructurele voorzieningen;
v. (dak)tuinen, erven en terreinen;
w. overige bouwwerken;
x. overige wegen en paden;
y. voorzieningen voor duurzame energie.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Bouwregels opbouw

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' is een opbouw toegestaan op de bestaande gebouwen. Hierbij gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 44 meter;

b. de maximale oppervlakte is 19.000 m2 bvo;
c. het kenmerkende golvende dak van het bestaande gebouw blijft in overwegende mate behouden en beleefbaar.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - sloop' geldt dat tenminste 50% van de bestaande bebouwing binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt gesloopt of semi-publieke doorgangen worden gerealiseerd om een verbinding te realiseren tussen het binnenterrein van District Z (bestemming Gemengd-1, zonder bouwvlak) en het Spoorpark (bestemming Groen), danwel het Hallenplein (bestemming Verkeer-verblijfsgebied).

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting toegankelijkheid opbouw

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' geldt dat na ingebruikname ten minste 50% van de eerste verdieping semi-openbaar toegankelijk is en dit in stand wordt gehouden.

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting verkeersbewegingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 6.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat met met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

6.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in lid 6.1 gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld onder 6.1 onder j mag niet meer bedragen dan 400 m2 bvo per opgenomen aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
b. het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld onder 6.1 onder k mag niet meer bedragen dan 360 m2 bvo;
c. gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor horecaterassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', mits de oppervlakte van horecaterassen niet meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', met dien verstande dat:
    1. de maximale eindtijd van het terras is 22.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '275 m²'
    2. de maximale eindtijd van het terras is 1.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '500 m²';
d. woningen mogen gebruikt worden voor beroep aan huis, mits het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
e. het aantal short stay eenheden bedraagt niet meer dan 70.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
c. Bevi-inrichtingen;
d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
e. Wgh-inrichtingen;
f. inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden;
g. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.1 onder c om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in 6.1 onder f om de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' te verschuiven.

6.5.2 Voorwaarden

De in artikel 6.5.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
b. dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, met een maximum van 1.000 m2 bvo en een maximum van 200 m2 bvo per bedrijfsvestiging;
c. sport en leisure, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met een maximum van 1.000 m2 bvo;
d. creatieve bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties' en de aanduiding 'parkeergarage';
e. bedrijven in de categorie 'plint' zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties' en de aanduiding 'parkeergarage';
f. mobiliteitshub en gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
g. ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeergarage verdiept';

met daaraan ondergeschikt:

h. wegen en paden voor langzaam verkeer;
i. laad en losruimte;
j. gebouwde fietsvoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. water;

met de daarbij behorende:

n. overige wegen en paden;
o. hellingbanen ten behoeve van de ontsluiting van parkeergarages;
p. geluidwerende voorzieningen;
q. openbare nutsvoorzieningen;
r. infrastructurele voorzieningen;
s. speelvoorzieningen;
t. (dak)tuinen, erven en terreinen;
u. overige bouwwerken;
v. voorzieningen voor duurzame energie.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat voor maximaal 1.000 m^2 van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 25 meter mag bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het gemiddeld aantal bouwlagen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal, met dien verstande dat maximaal 30 % van het aanduidingsvlak een gelijke hoogte mag hebben. Onder gelijke hoogte wordt verstaan een hoogteverschil kleiner dan 0,5 bouwlaag;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeergarage verdiept' is de maximale diepte 8 meter;
e. er dienen minimaal 4 doorgangen zonder bebouwing met een minimale breedte van 5m gerealiseerd te worden tussen de Oostzeelaan en de bestemming Groen langs het spoor.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied.
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen;

7.2.3 Voorwaardelijke verplichting verkeersbewegingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat met met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting groenvoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat aantoonbaar vaststaat dat wordt voorzien in minimaal 1.500 m2 aan groenvoorzieningen binnen de bestemming Gemengd - 3, waarbij voldoende gronddekking is ten behoeve van het planten van bomen van 2de orde en dit in stand wordt gehouden.

7.2.5 Voorwaardelijke verplichting helofytenfilter

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 7.2 ter plaatse van het helofytenfilter zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt verleend onder de voorwaarde dat aantoonbaar vaststaat en geborgd is dat een helofytenfilter met dezelfde functionaliteit van de zuiverende werking als het in het plangebied aanwezige bestaande helofytenfilter en met een capaciteit 25 m3/h, met daarbij behorende voorzieningen, wordt ingepast in het plangebied en in stand wordt gehouden.

7.2.6 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ten behoeve van woningen als bedoeld in artikel 7.2 wordt uitsluitend verleend, indien vaststaat en geborgd is dat een geluidwerende voorziening met een lengte van 323 meter en bouwhoogte van 5 meter als bedoeld in Bijlage 4 (Geluidsscherm), bij deze regels wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.2.7 Voorwaardelijke verplichting waarborging bereikbaarheid spoor

Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 7.2 wordt verleend onder de voorwaarden dat:

a. aantoonbaar vaststaat en geborgd is dat in voldoende mate wordt voorzien in het doelmatig, veilig en duurzaam functioneren van de aangrenzende spoorvoorzieningen, waaronder begrepen de

bereikbaarheid ervan met materieel en noodvoertuigen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bestaande gebruik van deze voorzieningen.
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken spoorbeheerder.

7.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

7.4.2 Voorwaarden

De in artikel 7.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in lid 7.1 geldt dat de woningen gebruikt mogen worden voor beroep aan huis, mits het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
c. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 7.1 onder e om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 5.1 onder b om een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 400 m²;

7.6.2 Voorwaarden

De in artikel 7.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 8 Gemengd - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zelfstandige kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. laad- en losruimte;
d. gebouwde fietsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;

met de daarbij behorende;

h. openbare nutsvoorzieningen;
i. infrastructurele voorzieningen;
j. (dak)tuinen, erven en terreinen;
k. overige bouwwerken;
l. overige wegen en paden;
m. voorzieningen voor duurzame energie.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;

c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

8.4.2 Voorwaarden

De in artikel 8.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de bestemming geheel te wijzigen ten behoeve van het toestaan van (een combinatie van):

a. maximaal 75 woningen;
b. creatieve bedrijven;
c. bedrijven in de categorie 'plint' zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
d. en daarbij behorende voorzieningen, zoals verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met de functies genoemd in lid 8.6 onder a tot en met d zijn toegelaten:

a. gebouwen, met dien verstande dat maximaal 70% van het bouwvlak mag worden verhoogd met maximaal 5 bouwlagen, gerekend vanaf de toegestane maximale bouwhoogte;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8.6.1 Voorwaarden

De in artikel 8.6 genoemde wijzigingen kunnen slechts worden toegestaan, mits:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, zoals omschreven in lid 22.1;
b. met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

c. het stedenbouwkundig beeld;
d. de woonsituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de parkeergelegenheid;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid;
i. de milieusituatie;
j. de groenstructuur;
k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Gemengd - 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met uitzondering van de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
b. supermarkt in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met een maximum van 430 m2 bvo per bedrijfsvestiging, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 25;
c. dienstverlening in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
d. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties', met een maximum van 200 m2 bvo per bedrijfsvestiging, met dien verstande dat voor een kinderdagverblijf een maximum geldt van 800 m^2 bvo;
e. culturele voorzieningen en leisure in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
f. vergader- en bijeenkomstfaciliteiten;
g. creatieve bedrijven;
h. bedrijven in de categorie 'plint' zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
i. gemeenschappelijke ruimtes/ gemeenschappelijke huiskamers ten behoeve van wonen;

met daaraan ondergeschikt:

j. kantoor- en woonfuncties zoals een lobby / entree;
k. wegen en paden voor langzaam verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - route langzaamverkeer';
l. laad- en losruimte;
m. gebouwde fietsvoorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. speelvoorzieningen;
p. water;

met de daarbij behorende;

q. openbare nutsvoorzieningen;
r. infrastructurele voorzieningen;
s. (dak)tuinen, erven en terreinen;
t. overige bouwwerken;
u. overige wegen en paden;
v. voorzieningen voor duurzame energie.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd,
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingpercentage niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;
c. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;

d. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het gemiddeld aantal bouwlagen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal, met dien verstande dat maximaal 30 % van het aanduidingsvlak een gelijke hoogte mag hebben. Onder gelijke hoogte wordt verstaan een hoogteverschil kleiner dan 0,5 bouwlaag;

9.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

9.2.3 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 9.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat met met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

9.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de situering en toegankelijkheid van voorzieningen voor fietsparkeren in gebouwen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

9.4.2 Voorwaarden

De in artikel 9.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;

b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in lid 9.1 gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. woningen mogen gebruikt worden voor beroep aan huis, mits het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².

9.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
c. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 9.1 onder h om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 9.1 onder d om een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 500 m²;

9.6.2 Voorwaarden

De in artikel 9.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;

i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.7 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 10 Gemengd - 6

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijs, met uitzondering van basisonderwijs, met een maximum van 10.750 m2 bvo;
b. creatieve bedrijven met een maximum van 4.500 m2 bvo;

met daaraan ondergeschikt:

c. laad- en losruimte;
d. gebouwde fietsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;

met de daarbij behorende;

h. openbare nutsvoorzieningen;
i. infrastructurele voorzieningen;
j. (dak)tuinen, erven en terreinen;
k. overige bouwwerken;
l. overige wegen en paden;
m. voorzieningen voor duurzame energie.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan 5, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat;
    1. voor maximaal 50% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 29 meter mag bedragen en niet meer dan 7 bouwlagen;
    2. voor maximaal 25% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 33 meter mag bedragen en niet meer dan 8 bouwlagen.

10.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

10.2.3 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 10.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat met met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

10.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de situering en toegankelijkheid van voorzieningen voor fietsparkeren in gebouwen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 10.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.
b. het bepaalde in lid 10.2.1 sub a, voor het bouwen van (delen van) de gevel buiten het bouwvlak georiënteerd op het noordwesten en/ of het zuidwesten, waarbij de diepte maximaal 3 m bedraagt en de minimum hoogte zich tenminste 4,5 meter boven het maaiveld dient te bevinden.

10.4.2 Voorwaarden

De in artikel 10.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

b. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 10.1 onder a om een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 4.500 m²;

10.6.2 Voorwaarden

De in artikel 10.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.7 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 11 Gemengd - 7

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met uitzondering van de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
b. dienstverlening in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
c. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties', met een maximum van 200 m2 bvo per bedrijfsvestiging;
d. culturele voorzieningen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plintfuncties';
e. horeca in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3',
f. vergader- en bijeenkomstfaciliteiten;
g. creatieve bedrijven;
h. bedrijven in de categorie 'plint' zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
i. gemeenschappelijke ruimtes/ gemeenschappelijke huiskamers ten behoeve van wonen;

met daaraan ondergeschikt:

j. kantoor- en woonfuncties zoals een lobby / entree;
k. wegen en paden voor langzaam verkeer;
l. laad- en losruimte;
m. gebouwde fietsvoorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. speelvoorzieningen;
p. water;

met de daarbij behorende;

q. horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
r. openbare nutsvoorzieningen;
s. infrastructurele voorzieningen;
t. (dak)tuinen, erven en terreinen;
u. overige bouwwerken;
v. overige wegen en paden;
w. voorzieningen voor duurzame energie.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw respectievelijk niet minder of meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan 6, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat;
    1. voor maximaal 75% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 33 meter mag bedragen en

niet meer dan 9 bouwlagen;
2. voor maximaal 60% van het bestemmingsvlak de bouwhoogte maximaal 60 meter mag bedragen en niet meer dan 18 bouwlagen;

c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag uitsluitend een onderdoorgang/overbouwing tot stand worden gebracht, met dien verstande dat de onderzijde hiervan, de minimum hoogte, afgezien van pilaren en andere dragende constructies, zich tenminste 4,5 meter boven het maaiveld dient te bevinden;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 9.900 m2 bvo.

11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, b en c, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

11.2.3 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 11.2.1 wordt verleend onder de voorwaarde dat met met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

11.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de situering en toegankelijkheid van voorzieningen voor fietsparkeren in gebouwen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder b om toe te staan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
b. het bepaalde in artikel 11.2.1 onder c om gebouwen toe te staan, mits:

1. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig, veilig en duurzaam functioneren van de ondergrondse hoogspanningsleiding;
2. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

11.4.2 Voorwaarden

De in artikel 11.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in artikel 11.1 gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld onder 11.1 onder e mag niet meer bedragen dan 140 m2 bvo;
b. gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor horecaterassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', mits de oppervlakte van horecaterassen niet meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', met dien verstande dat:
    1. de maximale eindtijd van het terras is 19.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '30 m²';
c. woningen mogen gebruikt worden voor beroep aan huis, mits het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².

11.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang;
c. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 11.1 onder h om functies toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel niet als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming, mits deze functies wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de functies

die wel als toelaatbaar zijn aangeduid binnen deze bestemming;
b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in lid 11.1 onder c om een grotere oppervlakte toe te staan, mits deze niet meer bedraagt dan 400 m².

11.6.2 Voorwaarden

De in artikel 11.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.7 Gebruiksverbod

a. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting of ingebruikname niet wijzigen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder a, als met behulp van een berekening vast staat dat het totaal aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 6.000 motorvoertuigen door de Koggetunnel per etmaal niet overschrijdt.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. water;

met daaraan ondergeschikt:

e. een spoortunnel ten behoeve van het langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. sport;
h. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie;
i. educatief gebruik;
j. nutstuinen;
k. (voorzieningen ten behoeve van) beeldende kunst;
l. geluidwerende voorzieningen;
m. openbare nutsvoorzieningen;
n. infrastructurele voorzieningen;
o. bereikbaarheid van spoorvoorzieningen en calamiteitenroutes ten behoeve van het spoor;
p. horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';

met de daarbij behorende:

q. bebouwing.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

12.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de externe veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in artikel 12.1 gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor horecaterassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', mits de oppervlakte van horecaterassen niet meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', met dien verstande dat:
    1. de maximale eindtijd van het terras is 1.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '400 m²'
    2. de maximale eindtijd van het terras is 1.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' = '250 m²'

12.4.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemming geheel te wijzigen ten behoeve van het toestaan van (een combinatie van):

a. gebouwde fietsenstallingen;
b. en daarbij behorende voorzieningen, zoals verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met de functies genoemd in lid 12.5 onder a tot en met b zijn toegelaten:

c. gebouwen, met dien verstande dat maximaal 100% van het wijzigingsgebied mag worden bebouwd met maximaal 2 bouwlagen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebiedsontsluitingswegen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
c. een spoortunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer met:

d. 2 rijbanen met 1 rijstrook met waar nodig in- en uitvoegstroken op de Nieuwe Veerallee;
e. 1 rijbaan met 2 rijstroken met waar nodig in- en uitvoegstroken op de overige wegen;

met daaraan ondergeschikt:

f. parkeervoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. infrastructurele voorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. water;

met de daarbij behorende:

m. bebouwing.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

13.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 14 Verkeer - Erftoegangsweg

De voor 'Verkeer - Erftoegangsweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erftoegangswegen;
b. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

c. parkeervoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water;

met de daarbij behorende:

j. bebouwing.

14.1 Bouwregels

14.1.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

14.1.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
    2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

14.2 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

Artikel 15 Verkeer - Openbaar vervoer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Openbaar vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijbanen voor het openbaar vervoer;
b. busstations met busperrons al dan niet met bijbehorende overkappingen;
c. opstelterreinen voor bussen;
d. taxistandplaatsen;
e. rijbanen voor hulpdiensten;
f. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden met een inrichting gericht op de afwikkeling van het doorgaande langzaam verkeer;
g. een brug met aanbruggen ten behoeve van het openbaar vervoer, hulpdiensten en het langzaam verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
h. een stationsoverkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stationsoverkapping';
i. detailhandel ter plaatse van de functieaanduiding 'openbaar vervoerstation';
j. horeca in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
k. horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
l. een reizigerstunnel ten behoeve van de ontsluiting van het station;
m. gebouwde fietsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

n. laad- en losruimte;
o. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
p. geluidwerende voorzieningen;
q. openbare nutsvoorzieningen;
r. infrastructurele voorzieningen;
s. groenvoorzieningen;
t. water;

met de daarbij behorende:

u. bebouwing.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoote (m) de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

15.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, gemeten vanaf de gemiddelde aanleghoogte van het erf;
b. in afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;

2. de erf- of perceelsafscheiding niet grenst aan het openbaar gebied;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in artikel 15.1 gelden de de volgende specifieke gebruiksregels:

a. het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld onder 15.1 onder j mag niet meer bedragen dan 100 m2 bvo;
a. gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor horecaterassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', mits de oppervlakte van horecaterassen niet meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', met dien verstande dat:
    1. de maximale eindtijd van het terras is 23.00 uur.

15.4.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. spoorwegvoorzieningen;
b. een spoortunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

met daaraan ondergeschikt:

c. spoorwegperrons al dan niet met bijbehorende overkappingen;
d. overwegen;
e. paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. infrastructurele voorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. bermstroken;
m. taluds;
n. water;

met de daarbij behorende:

o. overige bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Andere gebouwen dan tunnels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

16.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van portaalconstructies, bovenleidingen, overwegvoorzieningen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a en b, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

16.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
d. de sociale veiligheid;

e. externe veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. verkeers- en verblijfsgebied voor langzaam verkeer en incidenteel gemotoriseerd verkeer zoals hulpdiensten, afvaldiensten, verhuiswagens en verkeersbewegingen ten behoeve van (bevoorradings)verkeer en laden en lossen voor de aangrenzende functies;

met daaraan ondergeschikt:

d. speelvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen.
f. infrastucturele voorzieningen;
g. kabels en leidingen;
h. horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';

met de daarbij behorende:

i. bebouwing.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van andere gebouwen dan tunnels gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

17.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. een goede milieusituatie;
h. de bescherming van de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van de functies genoemd in artikel 17.1 gelden de de volgende specifieke gebruiksregels:

a. gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor horecaterassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', mits de oppervlakte van horecaterassen niet meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', met dien verstande dat:
    1. de maximale eindtijd van het terras is 19.00 uur;

17.4.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
b. parkeren van motorvoertuigen in de buitenruimte, met uitzondering van parkeren voor mindervaliden.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het realiseren en in werking hebben van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een maximale spanning van 110 kV, met de daarbij behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning'.

18.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' worden gebouwd.

18.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

18.3.2 Voorwaarden

De in artikel 18.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig, veilig en duurzaam functioneren van de ondergrondse hoogspanningsleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met de ongestoorde werking van de ondergrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. het hebben van diepwortelende beplanting en bomen die de goede werking van de ondergrondse

hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

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

18.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. diepploegen;
d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen in de vorm van afgraven en ophogen;
g. het aanleggen, verruimen of dempen van wateren;
h. het permanent opslaan van goederen of stoffen;
i. het uitvoeren van activiteiten met en/of opslag van stoffen die bij of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer aangeduid zijn als milieugevaarlijk of één of meer van de volgende eigenschappen hebben: ontplofbaar, oxiderend, (zeer) licht ontvlambaar, (zeer) giftig, bijtend, irriterend of schadelijk.

18.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 18.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. verband houden met de aanleg van de betreffende ondergrondse hoogspanningsverbinding;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook.

18.5.3 Voorwaarden

De in artikel 18.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig, veilig en duurzaam functioneren van de ondergrondse hoogspanningsverbinding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het ondergrondse transport van water door een hoofdwaterleiding;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

19.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' worden gebouwd.

19.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

19.3.2 Voorwaarden

De in artikel 19.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse waterleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de ondergrondse waterleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
b. de permanente opslag van goederen.

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

19.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
b. het afgraven of ophogen van gronden;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
d. het aanbrengen van een gesloten verharding.

19.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netten;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

19.5.3 Voorwaarden

De in artikel 19.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse waterleiding;
b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

20.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden is het niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied en aan bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het openbaar toegankelijk gebied, tenzij er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden voor wat betreft:

a. stedenbouwkundige en landschappelijke structuren;
b. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
c. eenheid in verschijningsvorm;
d. bebouwingstypologie;
e. massa en vorm;
f. dakvorm en –richting en –helling;
g. gevelkarakteristiek;
h. rooilijnen;
i. historische materialisering en detaillering.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor naar het oordeel van het bevoegd gezag niet in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

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

20.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verven of op een andere wijze bewerken van een gevel van een bouwwerk, voor zover dit zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen dan genoemd onder c met een oppervlakte van meer dan 10 m².
e. het wijzigen van de (historische) aanleg van een park of tuin.

20.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het gevolg zijn van de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor een andere activiteit;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend.

20.4.3 Voorwaarden

De in artikel 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Parkeergelegenheid voor motorvoertuigen in het plangebied is alleen toegestaan in parkeergarages en mobiliteitshub's met uitzondering van parkeren voor mindervaliden;
b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik staat vast dat:
    1. voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen beschikbaar is in een parkeergarage en/of mobiliteitshub en gebruikt zal worden voor de parkeeropgave, en dat wordt voorzien in een geschikte voorziening voor het laden en lossen van goederen. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' of diens rechtsopvolger(s);
    2. voldoende parkeergelegenheid voor fietsen wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de normen voor fietsparkeren en aan de wijze van stallen van fietsen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' of diens rechtsopvolger(s);
c. De onder b. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle of diens rechtsopvolger(s).
d. De gebouwde parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen en fietsen dienen te voldoen aan de (kwaliteit)eisen zoals opgenomen in en/of bij de Regeling Parkeernormen Zwolle, of diens rechtsopvolger(s).
e. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik dient, aan de hand van een parkeerbalans, aangetoond te worden dat voor het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, een evenredig deel van de voor de totale parkeeropgave van het plangebied benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarages en/of mobiliteitshub's en gebouwde parkeervoorzieningen wordt gebruikt.
f. Bij de beoordeling van de aanvraag als bedoeld onder e worden, bij de beoordeling van 'evenredigheid', het programma zoals bedoeld in artikel 8.6 betrokken en de parkeeropgave van bestaande functies met een parkeerbehoefte volgens de normen zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen Zwolle' of diens rechtsopvolger(s).

22.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 indien:

a. het voldoen aan de in lid 22.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

22.3 Bouwregels met betrekking tot geluidhinder

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien:

a. de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor spoorwegen of wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
    1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
    2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

b. de geluidsbelasting vanwege het spoorwegemplacement, bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de navolgende waarden moeten woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels, dan wel vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot ten hoogste de hieronder bedoelde grenswaarden dan wel de etmaalwaarde, tenzij voor het spoorwegemplacement of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 of artikel 3.1 verruiming van de waarden is verleend of maatwerkvoorschriften dan wel hogere waarden zijn vastgesteld:
    1. een etmaalwaarde voor het spoorwegemplacement van Letm = 50 dB(A) of;
    2. een etmaalwaarde voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 van Letm = 50 dB(A) of;
    3. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of;
    4. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
c. het bepaalde onder b is niet van toepassing wanneer voor het spoorwegemplacement en/ of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 of artikel 3.1 maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen wordt toegestaan en onder de voorwaarden dat:
    1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld;
    2. binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, die zijn gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd.
d. Woningen met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;
e. Woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld van meer dan 48 dB (wegverkeer) of meer dan 55 dB (railverkeer) of meer dan 50 dB(A) (industrielawaai) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde, tenzij het bevoegd gezag in afwijking hiervan omgevingsvergunning verleend.

22.4 Voorwaardelijke verplichting trillingen

a. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor' uitsluitend toegestaan wanneer uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte Vmax en Vper voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
b. Alleen als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig en/of kosteneffectief kan worden voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie' kan er worden afgeweken van lid 1 voor zover het de maximale trillingssterkte Vmax betreft onder de volgende voorwaarden:
    1. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en;
    2. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en b als er sprake is van incidentele afwijking van de streefwaarden.

22.5 Nadere eisen schaduwwerking

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 25 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking, waarbij geldt dat:

a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 25 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een bezonningsstudie te worden overgelegd. Dit

onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van schaduwwerking in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen;
b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige schaduwwerking nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 25 m ter voorkoming of beperking van schaduwwerking indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

22.6 Nadere eisen windcomfort

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de hoogte en de bouwwijze van gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 25 m voor zover dit noodzakelijk is om onaanvaardbare gevolgen te voorkomen voor het windcomfort in de verblijfsgebieden in de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen, mede gelet op het karakter van de desbetreffende verblijfsgebieden, waarbij geldt dat:

a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 25 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen;
b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 25 m ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 overige zone - Evenemententerrein 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Evenemententerrein 1' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen, onder de voorwaarde dat:

a. per onderscheiden evenement voldaan wordt aan de in de onderstaande tabel opgenomen eisen en normen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementendagen (exclusief op- en afbouwdagen en exclusief dagen zonder activiteiten) per evenement	Maximum aantal evenementen per jaar	Maximum aantal bezoekers per etmaal	Geluid *
Kleinere concerten, voorstellingen en festivals.	3	3	2.500	geen versterkt geluid

b. in aanvulling op het bepaalde onder a is de maximale eindtijd bij een evenement als volgt:

dag	*Reguliere eindtijd*
Maandag tot en met donderdag	19.00 uur
Vrijdag	23.00 uur
Zaterdag	23.00 uur
Zondag	20.00 uur

23.2 overige zone - Evenemententerrein 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Evenemententerrein 2' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen, onder de voorwaarde dat:

a. per onderscheiden evenement voldaan wordt aan de in de onderstaande tabel opgenomen eisen en normen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementendagen (exclusief op- en afbouwdagen en exclusief dagen zonder activiteiten) per evenement	Maximum aantal evenementen per jaar	Maximum aantal bezoekers per etmaal	Geluid *
Concerten, grotere voorstellingen en festivals. (met podium)	3 en maximaal 1 keer 9 dagen	7, waarvan maximaal 1 keer meerdaags	3.000	85 dB(A), 95 dB(C)

*Het maximaal toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevel van geluidgevoelige objecten

b. in aanvulling op het bepaalde onder a is de maximale eindtijd bij een evenement als volgt:

dag	*Reguliere eindtijd*
Maandag tot en met donderdag	19.00 uur
Vrijdag	01.00 uur
Zaterdag	01.00 uur
Zondag	20.00 uur

23.3 overige zone - Evenemententerrein 3

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Evenemententerrein 3' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen, onder de voorwaarde dat:

a. per onderscheiden evenement voldaan wordt aan de in de onderstaande tabel opgenomen eisen en normen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementendagen (exclusief op- en afbouwdagen en exclusief dagen zonder activiteiten) per evenement	Maximum aantal evenementen per jaar	Maximum aantal bezoekers per etmaal	Geluid *
Braderieën, markten en cultuur/foodtruckfestivals.	3 en maximaal 1 keer 9 dagen	5, waarvan maximaal 1 keer meerdaags	2.000	70 dB(A), 80 dB(C)

*Het maximaal toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevel van geluidgevoelige objecten

b. in aanvulling op het bepaalde onder a is de maximale eindtijd bij een evenement als volgt:

dag	*Reguliere eindtijd*
Maandag tot en met donderdag	19.00 uur
Vrijdag	23.00 uur
Zaterdag	23.00 uur
Zondag	20.00 uur

23.4 overige zone - Evenemententerrein 4

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Evenemententerrein 4' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen, onder de voorwaarde dat:

a. per onderscheiden evenement voldaan wordt aan de in de onderstaande tabel opgenomen eisen en normen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementendagen (exclusief op- en afbouwdagen en exclusief dagen zonder activiteiten) per evenement	Maximum aantal evenementen per jaar	Maximum aantal bezoekers per etmaal	Geluid *
Evenementen gekoppeld aan onderwijs	1	4	3.500	geen versterkt geluid

b. in aanvulling op het bepaalde onder a is de maximale eindtijd bij een evenement als volgt:

dag	*Reguliere eindtijd*
Maandag tot en met donderdag	19.00 uur
Vrijdag	19.00 uur
Zaterdag	niet toegestaan
Zondag	niet toegestaan

23.5 veiligheidszone - plasbrand aandachtsgebied

23.5.1 Aanduidingsomschrijving

Binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - plasbrand aandachtsgebied' zijn de functies wonen, short stay, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk, cultuur en ontspanning, leisure, congressen, evenementen, vergader- en bijeenkomstfaciliteiten en horeca niet toegestaan.

23.5.2 Afwijkingsbevoegdheid

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.5 onder a indien uit onderzoek blijkt dat de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar worden geacht.
b. Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de veiligheidsregio.

23.6 veiligheidzone - explosie aandachtsgebied

23.6.1 Aanduidingsomschrijving

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - explosie aaandachtsgebied' mogen de gronden en/of gebouwen niet worden gebruikt voor het verblijf van verminderd zelfredzame functies.

23.6.2 Afwijkingsbevoegdheid

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.6.1 indien uit onderzoek blijkt dat de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar worden geacht.
b. Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de veiligheidsregio.

23.7 milieuzone - intrekgebied

23.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening in het waterwingebied 'Éngelse Werk;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

23.7.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

23.7.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - intrekgebied" is het niet toegestaan -door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen- wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

23.7.4 Afwijken gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de Provincie Overijssel, van het bepaalde in artikel 23.7.3 en de flexibiliteitsbepalingen elders in dit plan, waarmee het toegestane gebruik van gronden, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies, mits:

a. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
b. de risico's op verontreiniging van het grondwater worden verminderd en de grondwaterkwaliteit wordt verbeterd.

Artikel 24 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

24.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening in het waterwingebied 'Éngelse Werk;

met de daarbij behorende:

b. overige bouwwerken.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied.

24.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied worden gebouwd.

24.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken als bedoels in artikel 1.91 ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
    1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet genoemd onder a, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde artikel 24.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen.

24.3.2 Voorwaarden

De in artikel 24.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

a. geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
b. vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze gebiedsaanduiding als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik ten behoeve van een binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening wordt gedaan;
b. het gebruik als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van afvalstoffen.

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

24.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven van gronden tot een grotere diepte dan 0,5 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
b. het verrichten van grondboringen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
c. het uitvoeren van grondverbeteringswerkzaamheden of andere grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
d. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
e. het aanbrengen van drainage;
f. het ophogen of egaliseren van gronden met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 24.5.1 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 het van kracht worden van dit plan;
c. het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet betreffen;
d. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

24.5.3 Voorwaarden

De in artikel 24.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
b. vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Oppervlakte

Het gebruik van bouwwerken voor wonen, mits in overeenstemming met de geldende bestemmingsregels, is toegestaan tot maximaal 1.330 woningen, waaronder begrepen short stay eenheden. Dit is exclusief het aantal woningen op grond van artikel 8.6.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

26.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan afgeweken worden van:

a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van het aantal bouwlagen, voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om biobased bouwen toe te staan, mits:
    1. de toegestane bebouwing niet hoger is dan 8 bouwlagen;
    2. de extra hoogte maximaal 0,5 m per bouwlaag bedraagt;
    3. er sprake is van een biobased constructie;
c. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
d. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91 om toe te staan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
g. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken als bedoeld in artikel 1.91, niet genoemd onder e en f, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen om toe te staan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen van bouwdelen die niet van ondergeschikte aard zijn, als, liftkokers, trappenhuizen, en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
i. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
    1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;
j. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
    1. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een

lid van zijn gezin;
2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is;

k. de bestemmingsregels voor het toestaan van een installatie voor Warmte Koude Opslag (WKO) ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - WKOzone', mits is aangetoond dat:
1. de WKO bronnen niet leiden tot ontoelaatbare interferentie met de bestaande bodemenergiesystemen;
2. de WKO bronnen de VOCL (vluchtige koolwaterstoffen) beheersing niet negatief beïnvloeden;
3. voldaan wordt aan het bodemenergieplan Spoorzone Zwolle.

26.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 26.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeergelegenheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de groenstructuur;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 27 Verwezenlijking in de naaste toekomst

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - verwezenlijking in naaste toekomst' zijn de gronden aangewezen als onderdelen ten aanzien waarvan de verwezenlijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 28 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder digitaal kunnen worden opgevraagd;
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend in het Gemeenteblad dat tevens bereikbaar is via de website van de gemeente Zwolle en op www.overheid.nl;
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
4. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

29.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 29.1.1 met maximaal 10%.

29.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 29.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

29.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

29.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 29.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

29.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 29.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

29.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 29.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

29.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 30 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:
bestemmingsplan Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui.
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Spoorzone - District Z, Werkplaatsen en Lurelui'.
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van .... nummer .....
P.H. Snijders, voorzitter, E. Meurs, griffier,