



Bestemmingsplan

Regels

Burgemeesterkwartier Gouda

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 8 September 2021

Burgemeesterkwartier Gouda

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Kantoor	14
Artikel 5	Tuin - Binnentuin	15
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	16
Artikel 7	Water	17
Artikel 8	Wonen	18
Artikel 9	Leiding - Gas	22
Artikel 10	Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 12	Algemene bouwregels	26
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 16	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 17	Overgangsrecht	33
Artikel 18	Slotregel	34

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Burgemeesterkwartier Gouda' met identificatienummer NL.IMRO.0513.1311BPBurgkwartier-VA01 van de gemeente Gouda.

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 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.7 automatenhal

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.10 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 (beperkt) kwetsbare objecten

als gedefinieerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving, Bijlage VI, A en C.

1.12 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.13 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

1.14 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

- a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- c. een zolder, waarvan de oppervlakte, voor zover de bouwhoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.25 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.26 dakkapel

een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.27 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de goot van het dak waardoor de bouwhoogte van het gebouw toeneemt.

1.28 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

1.31 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.32 fietskast

constructie ten behoeve van het bergen van fietsen.

1.33 gebouw

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

1.34 geluidsgevoelig object

een woning, alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.35 geluidsluwe buitenruimte

een buitenruimte bij een woning waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijd.

1.36 geluidsluwe gevel

een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden, respectievelijk 48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor spoorweglawaaï, te voldoen.

1.37 gemakswinkel

Een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen, niet zijnde een supermarkt.

1.38 gestapelde woning

Een woning, onderdeel uitmaken van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.

1.39 grondgebonden woning

Een met de grond verbonden woning bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, daaronder begrepen beroep aan huis, met een zelfstandige ontsluiting op de begane grond of het parkeerdek.

1.40 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.41 horecabedrijf

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

In dit plan worden de volgende categorieën van horecabedrijven onderscheiden:

horeca, categorie I:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen (winkelondersteunende horeca). In het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt; hieronder worden in ieder geval begrepen lunchrooms, konditoreien, koffie- en theehuizen en ijssalons.

horeca, categorie II:

- a. een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (maaltijdverstrekkers). De nadruk ligt op de dag- en (vroeg) avondfunctie (keuken open van ca. 17:00 tot 22:00 uur). Hieronder worden in ieder geval begrepen: restaurants, bistro's en crêperies.
- b. een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide (kleine) etenswaren (spijsverstrekkers). Hieronder worden in ieder geval begrepen: snackbars, cafetaria's, fastfoodketens, grillrooms, automatieken en snelbuffetten.

horeca, categorie III:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse (drankverstrekkers). De nadruk ligt vooral op de avond en nacht. Hieronder worden in ieder geval begrepen: cafés, bars en brasserieën.

horeca, categorie IV:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Hieronder worden in ieder geval begrepen: discotheken, bardancings, zaalverhuurlocaties en partycentra.

horeca, categorie V:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf al dan niet gecombineerd met een café en/of restaurant. Hieronder worden in ieder geval begrepen: hotels, pensions en overige logiesverstrekkers.

1.42 huishouden

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

1.43 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.44 kwetsbare groepen

personen die verblijven in (beperkt) kwetsbare objecten zoals gedefinieerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving, Bijlage VI, A en C.

1.45 langzaam verkeer

Voetgangers- en (snor/brom)fietsverkeer en calamiteitenroute.

1.46 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg.

1.47 middenhuur

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.48 nok

een snijpunt van twee of meer dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van het dak.

1.49 onderkomen

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.50 ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning. Hieronder worden in ieder geval begrepen podiumkunsten, bioscopen, musea, toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra, casino's en feestzalenverhuur.

1.51 openbaar gebied

weg alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.52 openbaar groen

groenvoorzieningen zoals bepaald in de notitie 'Groen, groener, Gouda', met dien verstande dat indien deze notitie wijzigt, de rekening wordt gehouden met de wijziging.

1.53 overbouwing

een uitstekend deel van de 2^e bouwlaag (1^e verdieping) van een gebouw, welke buiten het bouwvlak mag worden opgericht.

1.54 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, op of boven het water wordt gebouwd: het waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.55 perifere detailhandel

onder perifere detailhandel wordt verstaan:

1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
2. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
3. tuincentra;
4. bouwmarkten;
5. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

1.56 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.

1.57 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.58 publieke voorzieningen

ruimten ten behoeve van:

- a. kleinschalige detailhandel en dienstverlening; niet zijnde supermarkten, tot een totaal maximum van 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
- b. horeca voor zover voorkomend uit categorie I zoals bedoeld in 1.41;
- c. publieksgerichte bedrijven;
- d. maatschappelijke voorzieningen.

1.59 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.60 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.61 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.62 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

1.63 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zoals omschreven staat in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.64 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.65 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waarin de voordeur is gesitueerd.

1.66 voorgevelrooilijn

de aan de zijde van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf' gelegen bouwgrens, met dien verstande dat op hoeksituaties sprake kan zijn van twee of drie voorgevelrooilijnen.

1.67 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.68 zeer kwetsbaar gebouw

een gebouw voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen: woonfunctie voor 24-uurszorg, basisscholen, scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking, dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, gezondheidszorg met bed, gebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen) kinderopvang, gevangenissen.

1.69 zeer kwetsbare groepen

personen, die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door opsluiting voor langere tijd, niet in staat zijn om zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor een dreigend gevaar door het vrijkomen van een gevaarlijke stof.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de brutovloeroppervlakte

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks en boven peil.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 de verkoopvloeroppervlakte

binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. Ten behoeve van water is het mogelijk bijbehorende bouwwerken zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken te bouwen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Dwarsprofiel*

Tot een gebruik in strijd met lid 3.1 wordt in ieder geval gerekend het inrichten van de gronden in afwijking van het bepaalde in artikel 14.2 overige zone - blauwgroene inrichting.

3.3.2 *Verplichting tot aanleg*

In de Spoorzone wordt natuurinclusief en klimaat adaptief gebouwd. In het plangebied bestaat de verplichting om ten minste 15% nieuw openbaar toegankelijk groengebied aan te leggen, inclusief de implementatie van natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. aan de functies onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- c. erven, groenvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m voor het overige;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 4.2 onder a ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten de bouwvlakken tot een gezamenlijke grondoppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 4 m, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeers- en parkeerdruk niet onevenredig toeneemt;
- b. 4.2 onder e ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op de gronden voor de voorgevelrooilijn tot 2 m indien dit geen onevenredige gevolgen heeft voor het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 5 Tuin - Binnentuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Binnentuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven en tuinen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voetpaden;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. ter plaatse van de aanduiding (pg) (gebouwde) parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
- f. fietsparkeerplaatsen en fietskasten;
- g. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 (gebouwde) parkeervoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van (gebouwde) parkeervoorzieningen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten behoeve van de in artikel 5.1 sub f. genoemde functies mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd mits:

- a. de gezamenlijk oppervlakte aan fietsparkeerplaatsen binnen de bestemming niet groter is dan 650 m²;
- b. de gezamenlijk oppervlakte aan fietskasten binnen de bestemming niet groter is dan 400 m²;

5.2.3 erf- en terreinafscheidingen

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, met dien verstande dat uitsluitend erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan:

- a. met een bouwhoogte van maximaal 2 m. voor de eerste 2 meter gemeten uit de gevellijn;
- b. met een bouwhoogte van maximaal 1 m. voor het resterende gedeelte van de erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 5 m;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Dwarsprofiel

Tot een gebruik in strijd met lid 6.1 wordt in ieder geval gerekend het inrichten van de gronden in afwijking van het bepaalde in artikel 14.2 overige zone - blauwgroene inrichting.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kaden en oevers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug'; uitsluitend een brug of duiker voor langzaam verkeer;
- f. voorzieningen en bouwwerken ten dienste van de waterhuishouding;
- g. voorzieningen voor verblijf, zoals vlonders, steigers en gelijksoortige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Andere bouwwerken

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. publieke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; tevens parkeergarages en tuinen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
- g. (gebouwde) parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bijbehorende (ontsluitings)wegen, straten en paden;

met dien verstande dat:

- k. publieke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen', met inachtneming van de regels zoals bepaald in 14.4.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. wonen in de vorm van gestapelde en grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 650, met dien verstande dat er minimaal 182 grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- c. minimaal 20,3 % van het totaal aantal woningen dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoning;
- d. minimaal 10,2 % van het aantal woningen dient te worden gerealiseerd als midden huurwoning.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de maatvoering 'minimum hoogte onderdoorgang' (m) dient te worden aangehouden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' mag uitsluitend bebouwing in de vorm van een overbouwing worden gerealiseerd, waarbij de eerste 2 bouwlagen, gerekend vanaf maaiveld onbebouwd blijven, met uitzondering van technische constructies ten behoeve van de overbouwing;
- f. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 8.1 verleend kan worden, zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zoals bepaald in Artikel 16 Overige regels.

8.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, met dien verstande dat geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd mits:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
 1. 1,8 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn, tot een maximum afstand van 2 meter gemeten vanuit de gevel;
 2. 1 m voor het overige;
- b. de bouwhoogte van balkonafscheidings niet meer bedraagt dan:
 1. 1,8 m op de gronden aangrenzend aan de gevel;
 2. 1 m voor het overige;
- c. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

8.2.5 *Voorwaardelijke verplichting windhinder*

Bouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer is alleen toegestaan, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een onderzoek naar windhinder en windgevaar overlegt. Dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate inzicht bieden in de mogelijke gevolgen voor het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving, alsmede de eventueel daar uit voortvloeiende te treffen maatregelen en voorzieningen.

8.2.6 *Voorwaardelijke verplichting - nader akoestisch onderzoek*

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt uitsluitend verleend nadat:

- a. een rapport wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel aan de verleende hogere grenswaarden;
- b. een gevelweringonderzoek wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB;
- c. elke woning waarvoor een hogere grenswaarde Wet geluidhinder is verleend van hoger dan 53 dB wegverkeerslawaaï en/of 60 dB railverkeerslawaaï over een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte (mits aanwezig) beschikt.

8.3 **Nadere eisen**

8.3.1 *Afmetingen van bebouwing*

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

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

8.3.2 *Vluchtmogelijkheden*

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

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

8.3.3 *Afsluitbare mechanische ventilatie*

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

8.3.4 *Bescherming tegen trillingshinder*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect trillingshinder, nadere eisen stellen aan het bouwplan om te voorkomen dat trillingsniveaus optreden voor de toekomstige gebouwfuncties die hoger zijn dan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen'.

8.3.5 *Bescherming tegen windhinder*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect windhinder, nadere eisen stellen aan het bouwplan ten behoeve van het realiseren maatregelen en voorzieningen om te voorkomen dat er onevenredige windhinder en/of wingevaar optreedt, zoals die uit het onderzoek als bedoeld in artikel 8.2.5 naar voren zijn gekomen.

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

8.4.1 *Dwarsprofielen*

In afwijking van het bepaalde onder lid 8.2.2 onder a mogen de in de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - verschuivingsgebied' worden verschoven, met inachtneming van de regels in artikel 14.5.

8.4.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 ten behoeve van de realisatie van bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat in de directe omgeving.

8.5 **Specifieke gebruiksregels**

8.5.1 *Toegestaan gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

8.5.2 *Strijdig gebruik dwarsprofielen*

Tot een gebruik in strijd met lid 8.1 wordt in ieder geval gerekend het inrichten van de gronden in afwijking van het bepaalde in artikel 14.2 overige zone - blauwgroene inrichting.

8.5.3 *Voorwaardelijke verplichting watercompensatie*

Indien in het plangebied een watergang wordt gedempt is het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 8.1 ten behoeve van het wonen slechts toegestaan, mits:

- a. het oppervlak van de gedempte watergang volledig wordt gecompenseerd in het plangebied, of;
- b. wordt aangetoond dat aantoonbaar extra water wordt aangelegd, even groot als het oppervlak van de demping;
- c. de compensatie dient voorafgaand aan of tegelijkertijd met de demping uitgevoerd te worden;
- d. het nieuw te graven water dient in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

8.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. 8.5 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, mits:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 3. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
 - 4. er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
 - 5. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 - 6. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten;

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Primair

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming Leiding - Gas worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.2.2 Secundair

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen geen andere bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in lid 9.2.2, mits:

1. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
2. advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding alvorens een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

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

9.4.1 Verbod op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 9.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

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

9.4.2 Uitzonderingen op het verbod van uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het bepaalde in sublid 9.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
- c. van niet ingrijpende betekenis.

9.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

9.4.4 Advies

In het kader van de beoordeling van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Het is verboden werkzaamheden te verrichten die het bodemarchief kunnen verstoren op een locatie die in de archeologische basiskaart van bijlage III en IV is aangewezen als locatie met een lage verwachting zonder een omgevingsvergunning, tenzij deze werkzaamheden een oppervlakte van minder dan 10.000 m² betreffen en niet dieper gaan dan 0,5 - mv.

Indien een omgevingsvergunning archeologische waarden en verwachtingen als bedoeld in artikel 3.12 van de 'Verordening Fysieke Leefomgeving' noodzakelijk is, mag het bouwen in de in lid 10.1 bedoelde gronden ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming uitsluitend geschieden nadat burgemeester en wethouders deze omgevingsvergunning hebben verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

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

12.2 Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen installaties zijn toegestaan, mits deze niet hoger zijn dan 3,5 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

12.3 Onderkeldering

12.3.1 Bouwregels

Voor ondergrondse bouw zijn de bestemmingsplanregels ten aanzien van de toelaatbaarheid, aard, omvang en situering van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan:

- a. onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits gebouwd wordt tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. voor ondergrondse funderingen en ondergrondse andere bouwwerken, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

12.3.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid:

- a. 12.3.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits:
 1. de bouwhoogte van kelders ten minste 0,1 m beneden peil bedraagt;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 1 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
 3. kelders niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

12.4 (Openbaar) groen

- a. Ten behoeve van het behoud van het bestaande groen en water en/of het aanleggen van groen en water wordt een omgevingsvergunning voor de bouw niet eerder verleend dan nadat in de omgevingsvergunningaanvraag is aangetoond, dat de beleidsregels, zoals het bepaald in de Structuurvisie Groen, welke als Bijlage 3 bij de regels is toegevoegd, in acht zijn genomen;
- b. indien de beleidsregels zoals opgenomen in sub a wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verboden gebruik

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
 1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met:
 - het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, horeca of detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Geluidzone - industrie

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

14.2 overige zone - blauwgroene inrichting

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - blauwgroene inrichting' de volgende regels:

Ter plaatse van de figuur 'dwarsprofiel' dienen afstanden en breedte zoals opgenomen in Bijlage 4 behorende bij deze regels in acht te worden genomen, met dien verstande dat:

- a. minimaal 60 % van het openbaar gebied binnen de bestemming 'Groen' dient als openbaar groen en/ of water te worden ingericht;
- b. minimaal 30 % van het openbaar gebied binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' dient als openbaar groen en/of water te worden ingericht;

14.3 overige zone - langzaamverkeersroute

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 zijn de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - langzaamverkeersroute' mede bestemd voor een langzaamverkeersroute.

14.4 overige zone - publieke voorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen' de volgende regels:

- a. publieke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond);
- b. het brutovloeroppervlak van publieke voorzieningen bedraagt maximaal 2.000 m², met dien verstande dat:
 1. per vestiging het brutovloeroppervlak maximaal 250 m² bedraagt;
 2. horecabedrijf in categorie I is toegestaan, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak maximaal 250 m² bedraagt;
- c. terrassen behorende bij een horecabedrijf zijn toegestaan, mits het gebruik van de gronden als verkeer- en verblijfsfunctie niet onaanvaardbaar belemmeren;
- d. detailhandel is uitsluitend in de vorm van een gemakswinkel toegestaan.
- e. In afwijking van het bepaalde in sub b onder sublid 1 kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning een grotere vestiging toestaan, mits is aangetoond dat dit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het centrum van Gouda.

14.5 overige zone - verschuivingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 mogen de bestemmingen, aanduidingen en bouwvlakken met bijbehorende maatvoering en vorm binnen de aanduiding 'overige zone - verschuivingsgebied' over een afstand van maximaal 2 meter verschoven worden, met dien verstande dat:

- a. de bouwgrens grenzend aan de figuur 'gevellijn' mag niet worden verschoven;
- b. de verschuiving mag uitsluitend plaatsvinden loodrecht op de verbeelding aangegeven 'gevellijn';
- c. de 'overige zone - blauwgroene inrichting' schuift mee, waarbij geldt dat de regels in 14.2 in acht worden genomen.

14.6 veiligheidszone - gasontvangststation

14.6.1 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' is de vestiging van functies of objecten voor 'kwetsbare groepen' niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen'.

14.6.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.6.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van het gasontvangststation.

14.7 veiligheidszone - leiding

14.7.1 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

14.7.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.7.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de leidingbeheerder.

14.8 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

14.8.1 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is de vestiging van functies of objecten voor 'kwetsbare groepen' niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen'.

14.8.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.8.1 voor de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen' binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvuchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvuchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrendeling van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;

met dien verstande dat:

- f. voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit.
- g. een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een advies van de brandweer is verkregen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- b. het bouwen van andere bouwwerken, zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes e.d. tot een bouwhoogte van 15 m, mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- c. het overschrijden van de aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 0,8 m, indien het erkers, luifels en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken betreft;
- d. het overschrijden van de aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 m, indien het balkons en galerijen betreft;
- e. het overschrijden van de aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het hijsinrichtingen, laadbruggen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen of kelderkoekoeken betreft.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Aan het bepaalde in lid 16.1 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in Bijlage 1 Autoparkeernormen, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.
- c. De in lid 16.1 sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moeten redelijkerwijs bereikbaar zijn per auto en onafhankelijk van andere parkeerruimten kunnen functioneren. Voorts moet deze ruimte afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

1. indien de desbetreffende afmetingen in overeenstemming zijn met het bepaalde in NEN 2443, uitgave 2000, de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW publicatie 293 Ontwerpwijzer parkeergarages. wat betreft de in de bijlage opgenomen afmetingen van parkeerwegen;

2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte in overeenstemming is met de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW-publicatie 337 Richtlijn toegankelijkheid.

- d. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in de behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.
- e. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van fietsen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- f. Aan het bepaalde in lid 16.1 sub e wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in Parkeernormen fiets, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.

16.2 Afwijken parkeernormen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 sub a en het bepaalde in lid 16.1 sub d:
 1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. In het geval in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte is het uitsluitend toegestaan op grond van dit onderdeel ontheffing te verlenen indien het naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte te voorzien, of;
 2. voor zover het gaat om het bezoekersdeel in de parkeernorm voor de binnenstad (zone A), of
 3. in situaties waar het algemeen belang is gediend kan van de parkeernorm worden afgeweken.
 De gemeente kan in voorkomende gevallen maatwerk bieden.
- b. In het geval afwijking wordt verleend ingevolge het bepaalde in 16.2 sub a, op grond van het feit dat in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte zijn burgemeester en wethouders bevoegd aan de afwijking de verplichting tot betaling van een compensatiebedrag te verbinden, waarbij een bedrag van € 5.000,- per parkeerplaats dan wel laad- of losplaats wordt gehanteerd. Voor genoemde bedragen wordt het prijspeil 2010 gehanteerd en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaarlijkse prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie

16.3 Wijziging parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in lid 16.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in lid 16.1 en de tabellen in Bijlage 1 Parkeernormen auto en Bijlage 2 Parkeernormen fiets is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 *Bouwwerken*

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

17.1.2 *Afwijking vergroting bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

Sublid 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 *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.

17.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, 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.

17.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, 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.

17.2.4 *Uitgesloten gebruik*

Lid 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het 'Burgemeesterkwartier Gouda'.