



Bestemmingsplan

Regels

Boerhaavekwartier

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 3 April 2019

Boerhaavekwartier

"Boerhaavekwartier" (vastgesteld)



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Gemengd	12
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Maatschappelijk	14
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 8	Water	17
Artikel 9	Wonen	18
Artikel 10	Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 12	Algemene bouwregels	21
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 17	Overgangsrecht	27
Artikel 18	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Boerhaavekwartier' met identificatienummer NL.IMRO.0513.1703BPBoerhaave-VG01 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 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 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.

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

"Boerhaavekwartier" (vastgesteld)



1.11 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.

1.12 bestaand (in relatie tot bebouwing)

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

1.13 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bijzondere woonvormen

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals vormen van begeleid wonen en gezinsvervangende tehuizen en wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

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 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.

1.26 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 garagebox

een afzonderlijke, niet tot een bepaalde woning behorende, stalling van motorvoertuigen.

1.31 gebouw

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

"Boerhaavekwartier" (vastgesteld)



1.32 geluidsgevoelig object

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

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 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.

1.35 kantoor

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

1.36 kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

"Boerhaavekwartier" (vastgesteld)



- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen, of
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.37 maatschappelijke voorzieningen

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

1.38 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.39 nok

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

1.40 overkapping

een bouwwerk met een gesloten dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 prostitutie

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

1.44 recreatie

het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of jacht- c.q. passantenhaven.

1.45 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.

1.46 seksbioscoop/-theater

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

1.47 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.

1.48 sekswinkel

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

1.49 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.

1.50 voldoende parkeerplaatsen

voldaan wordt aan de parkeernormen als bedoeld in artikel 2.5.30 van de bouwverordening die als bijlage 7a bij de Bouwverordening zijn neergelegd en op 1 april 2012 in werking is getreden. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;

1.51 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.

1.52 voorgevelrooilijn

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

1.53 woning

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

1.54 zeer kwetsbaar gebouw

gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van groepen mensen met een beperkte zelfredzaamheid zoals:

- a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- b. onderwijsgebouwen voor minderjarigen;
- c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- d. asielzoekerscentra;
- e. justitiële inrichtingen.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. aan de functies a, b en c gebonden parkeervoorzieningen;
- e. erven, groenvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. 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;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- g. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 3.2 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. 3.2 onder d 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Stijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt in ieder geval het gebruik van een gebouw met een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, wanneer het gebouw niet beschikt over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte conform de 'Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland' van 16 april 2012.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 4.1 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.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. gestapelde woningen, al dan niet in de vorm van studentenhuisvesting, met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 6.500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- c. een autorischool, uitsluitend op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1';
- d. een horecabedrijf uit categorie II a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2';
- e. aan de functies onder a, b en c gebonden parkeervoorzieningen;
- f. een gebouwde parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- g. erven, groenvoorzieningen en water;
- h. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' de maximale oppervlakte aan bebouwing niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. 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
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m
- h. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 5.2 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. 5.2 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 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. 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 mag bedragen dan 5 m;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

- 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.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Andere bouwwerken

Op de in lid 8.1 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 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren en bedrijven, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- c. een revalidatiecentrum, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
- d. aan de functies onder a, b en c gebonden parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen 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. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 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;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die in de woning woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

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

Indien een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie (archeologievergunning) als bedoeld in de Verordening inzake monumenten en archeologie noodzakelijk is, mag het bouwen op de in lid 10.1 bedoelde gronden ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming uitsluitend geschieden nadat burgemeester en wethouders 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 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

12.4.1 *Voorwaarden*

- 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 12.4.1 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 Parkeernormen, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.
- c. De in 12.4.1 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

"Boerhaavekwartier" (vastgesteld)



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.

12.4.2 Ontheffing parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.4.1 sub a en het bepaalde in 12.4.1 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.
- e. In het geval ontheffing wordt verleend ingevolge het bepaalde in 12.4.1 sub e, 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 ontheffing 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.

12.4.3 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in 12.4.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in 12.4.1 en de tabel in Bijlage 1 Parkeernormen is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

12.5 Centrale vergrendeling afzuiging

Een bouwplan dat de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen' mogelijk maakt, dient voorzien te zijn van 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.

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 Parkeergarage

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

14.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

14.2.1 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is de vestiging van een 'zeer kwetsbaar gebouw' niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van een zeer kwetsbaar gebouw.

14.2.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 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 ontvluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvluchting 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 bouwgrenzen met ten hoogste 0,8 m, indien het erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken betreft;
- d. het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het hijsinrichtingen, laadbruggen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen of kelderkoekoeken betreft.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 15 m bedraagt;

16.2 Wijziging bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', mits:

- a. de wijziging verband houdt met de verkoop van openbare gronden;
- b. de bestemmingen direct grenzen aan een bestaande bestemming 'Wonen' of 'Tuin';
- c. hierdoor de bouw van een nieuwe woning niet mogelijk wordt gemaakt.

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 bestemmingsplan Boerhaavekwartier'.