

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
Hoofdstuk 1 Algemene regels	4
Afdeling 1.1 Begripsbepalingen	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Afdeling 1.2 Wijze van meten	9
Artikel 2 Wijze van meten	9
Artikel 3 Dubbeltelbepaling	10
Hoofdstuk 2 Doelen en zorgplicht	11
Afdeling 2.1 Doelen	11
Artikel 4 Doelen	11
Afdeling 2.2 Zorgplicht	11
Artikel 5 Zorgplicht	11
Hoofdstuk 3 Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving	12
Afdeling 3.1 Parkeren	12
Artikel 6 Toepassingsbereik Parkeren	12
Artikel 7 Parkeernorm	12
Afdeling 3.2 Archeologie	12
Artikel 8 Toepassingsbereik archeologie	12
Artikel 9 Bouwen van een bouwwerk zonder archeologisch rapport	12
Artikel 10 Verplicht archeologisch rapport	13
Artikel 11 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	13
Afdeling 3.3 Externe veiligheid	14
Artikel 12 Toepassingsbereik externe veiligheid	14
Artikel 13 Verbod	14
Artikel 14 Normen externe veiligheid	14
Artikel 15 Maatwerkvoorschrift externe veiligheid	15
Afdeling 3.4 Geluid	15
Artikel 16 Toepassingsbereik geluid	15
Artikel 17 Hogere waarde	15
Artikel 18 Geluidzone - industrie	16
Afdeling 3.5 Duurzaamheid	16
Artikel 19 Toepassingsbereik duurzaamheid	16
Artikel 20 Duurzaam ingerichte leefomgeving	16
Artikel 21 Klimaatadaptief bouwen	17
Afdeling 3.6 Riool	17
Artikel 22 Toepassingsbereik riool	17
Artikel 23 Bouwen	17
Artikel 24 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	17
Artikel 25 Uitzondering vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	18
Afdeling 3.7 Waterstof	18

Artikel 26	Toepassingsbereik waterstof	18
Artikel 27	Bouwen	18
Artikel 28	Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	19
Artikel 29	Uitzondering vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	19
Afdeling 3.8	Waterkering	19
Artikel 30	Toepassingsbereik	19
Artikel 31	Bouwen	19
Afdeling 3.9	Niet gesprongen explosieven	20
Artikel 32	Bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	20
Afdeling 3.10	LPG	20
Artikel 33	Bouwen	20
Artikel 34	Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen LPG-vulpunt	20
Artikel 35	Aandachtsgebieden LPG-vulpunt	20
Afdeling 3.11	Trillingen	21
Artikel 36	Bouwen	21
Afdeling 3.12	Warmtenet	21
Artikel 37	Warmtenet functie Overig - Openbare ruimte en bestemming Verkeer	21
Artikel 38	Wijzigingsbevoegdheid warmtenet Woongebied - Dynamisch	22
Afdeling 3.13	Toepassing beleidsregels	22
Artikel 39	Toepassingsbereik	22
Hoofdstuk 4	Ontwikkelgebied Stationskwartier	23
Afdeling 4.1	Inleidende bepalingen	23
Artikel 40	Normadressaat	23
Afdeling 4.2	Algemeen	23
Artikel 41	Aanvangen en/of veranderen van een activiteit	23
Afdeling 4.3	Woongebied - Dynamisch	23
Artikel 42	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	23
Artikel 43	Bouwactiviteiten gebouwen	24
Artikel 44	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	24
Artikel 45	Gebruiksactiviteiten	25
Afdeling 4.4	Overig - Openbare ruimte	26
Artikel 46	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	26
Artikel 47	Bouwactiviteiten gebouwen	26
Artikel 48	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	26
Hoofdstuk 5	Bestemmingen consolideren	27
Afdeling 5.1	Bestemmingen consolideren	27
Artikel 49	Bedrijf	27
Artikel 50	Gemengd	27
Artikel 51	Tuin	29
Artikel 52	Verkeer	30
Artikel 53	Verkeer - Railverkeer	30
Artikel 54	Verkeer - Rijksweg	31
Artikel 55	Wonen	31
Artikel 56	Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1	34
Artikel 57	Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2	34
Artikel 58	Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3	34

Artikel 59	Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4	35
Artikel 60	Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5	35
Hoofdstuk 6	Overgangsrecht	36
Afdeling 6.1	Overgangsrecht	36
Artikel 61	Overgangsrecht bouwen	36
Artikel 62	Overgangsrecht gebruik	36
Hoofdstuk 7	Slotbepalingen	37
Afdeling 7.1	Slotbepalingen	37
Artikel 63	Slotregel	37

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Stationskwartier Zwijndrecht';
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.bp14Stationskwart-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aanduidingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;
- 1.6 aan- en uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.7 aan huis gebonden bedrijf:**
een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.8 aan huis gebonden beroep:**
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij de woning wordt uitgeoefend door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.9 aanvangen activiteit:**
het starten van een nieuwe activiteit die nog niet ter plaatse wordt uitgevoerd;
- 1.10 gebouwen:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- 1.11 bedrijf:**
inrichting voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten of daarmee naar de aard vergelijkbare activiteiten;
- 1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt als kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de daarmee behorende magazijnen en overige dienst ruimten;
- 1.13 beperkt kwetsbare objecten:**
beperkt kwetsbare objecten zoals gedefinieerd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.14 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestaande activiteit:**
activiteit die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is;
- 1.16 bestaand bouwwerk:**
bebouwing die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is;
- 1.17 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 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:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.21 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.22 bouwperceelgrens:**
een 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;
- 1.25 bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.26 consumentenvuurwerk:**
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- 1.27 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.28 dakkapel:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- 1.29 dakopbouw:**
een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 2 meter tot de voorgevel;
- 1.30 dakpark:**
het dak van een gebouw dat op één laag boven maaiveld ingericht wordt als park;
- 1.31 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.32 dienstverlening:**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, hypotheekkantoren, uitzendbureaus, of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen alsmede het verlenen van medische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;
- 1.33 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
- 1.34 functies Woongebied - Dynamisch en Overig - Openbare ruimte in hoofdstuk 4:**
bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.35 garage:
een bouwwerk ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen;

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

1.37 gemakswinkel:
winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen;

1.38 GPR:
Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen;

1.39 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.40 horeca:
het bedrijfsmatig bereiden en verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage 2 'Staat van horeca-categorieën' bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

Categorie	Inrichting	Accent activiteiten
Categorie A	Lunchroom, koffie- of theehuis, ijssalon	Verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B1	Cafeteria, afhaal- en bezorgwinkel (snackbar, fastfoodrestaurant, grillroom)	Verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B2	Restaurant (bistro, eetcafé, grand café)	Verstrekking van <u>maaltijden</u> voor consumptie ter plaatse
Categorie C	Café, bar	Verstrekking van <u>drank</u>
Categorie D	Discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum	Ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u> of andere indoor activiteiten

1.41 huishouden:
een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.42 intensiveren van een activiteit:
een bestaande activiteit veranderen waardoor aard en/of omvang van de activiteit worden vergroot ten opzichte van de situatie voor intensivering;

1.43 kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

- 1.44 kap:**
een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;
- 1.45 kwetsbare objecten:**
kwetsbare objecten zoals gedefinieerd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor zover deze niet vallen onder zeer kwetsbare objecten als bedoeld in 1.55;
- 1.46 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.47 mantelzorg:**
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.48 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.49 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot/gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.50 peil:**
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;
- 1.51 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.52 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.54 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.55 zeer kwetsbare objecten:

gebouwen voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen:

1. woonfunctie voor 24-uurszorg;
2. basisscholen;
3. scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
4. dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
5. gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen);
6. kinderopvang;
7. gevangnissen.

Afdeling 1.2 Wijze van meten

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 De dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 De hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 De hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 Ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, afvalverzamelvoorzieningen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 Verticale diepte van een bouwwerk

de diepte van een gebouw gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw (onderkant vloer), de fundering niet meegerekend;

2.11 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

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.

Hoofdstuk 2 Doelen en zorgplicht

Afdeling 2.1 Doelen

Artikel 4 Doelen

Het bestemmingsplan is gericht op:

- a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysiek leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van deze fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c. het mogelijk maken van een transformatie van het Stationskwartier met het openbaar vervoer als belangrijke drager naar een omgeving die bijdraagt aan de woonopgave, de economische positie versterkt, wijken verbindt door het opheffen van ruimtelijke barrières en duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig is.

Afdeling 2.2 Zorgplicht

Artikel 5 Zorgplicht

Degene die een activiteit verricht als bedoeld in dit omgevingsplan en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen in artikel 4, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Hoofdstuk 3 Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving

Afdeling 3.1 Parkeren

Artikel 6 Toepassingsbereik Parkeren

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. het aanvangen of intensiveren van een activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4;
- b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of een omgevingsvergunning voor functiewijziging van een gebouw of perceel voor functies opgenomen in hoofdstuk 5; en
- c. deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5 .

Artikel 7 Parkeernorm

1. In geval van het aanvangen of intensiveren van een activiteit of het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets;
2. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets als bedoeld in het eerste lid wordt bepaald aan de hand van de beleidsregel 'Parkeren Stationskwartier'.

Afdeling 3.2 Archeologie

Artikel 8 Toepassingsbereik archeologie

Deze paragraaf is van toepassing op de gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 3, 4, 5' en gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5.

Artikel 9 Bouwen van een bouwwerk zonder archeologisch rapport

Op de gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1, 3, 4, 5' is het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 zonder het overleggen van een rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, toegestaan indien:

- a. bestaande bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. de graafwerkzaamheden niet dieper dan 35 cm plaatsvinden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 100 m² ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1';
- c. de graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm plaatsvinden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en de oppervlakte van het

- bouwwerk niet meer bedraagt dan 2.500 m² ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- d. de graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm plaatsvinden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 10.000 m² ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
 - e. sprake is van coupures/dijkdoorsnijdingen van de dijk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Artikel 10 Verplicht archeologisch rapport

Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 op de gronden met een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1, 3, 4 of 5' dat niet valt onder de regels van artikel 9 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1, 3 en 4';
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de opbouw van de dijk op de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5';
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1, 3, 4 en 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
 - b. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3 en 4';
 - c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar als:
- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport als bedoeld in b, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Afdeling 3.3 Externe veiligheid

Artikel 12 Toepassingsbereik externe veiligheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. het aanvangen en intensiveren van een activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4;
- b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of een omgevingsvergunning voor functiewijziging van een gebouw of perceel voor functies opgenomen in hoofdstuk 5 ; en
- c. deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5 .

Artikel 13 Verbod

Met het oog op een veilige fysieke leefomgeving is het verboden om binnen de aanduiding 'veiligheidszone - zeer kwetsbaar uitgesloten' zeer kwetsbare objecten, kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te realiseren.

Artikel 14 Normen externe veiligheid

1. Het groepsrisico voor het plangebied van het bestemmingsplan Stationskwartier bedraagt niet meer dan 6.6 maal de oriëntatiewaarde;
2. Met het oog op een veilige fysieke leefomgeving dient indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 12 voldaan te worden aan:
 - a. een verantwoorde groepsrisicowaarde voor het Stationskwartier;
 - b. een voldoende beschermingsniveau van 200 meter vanaf de spoorstaaf;

- c. voldoende vluchtwegen;
 - d. voldoende bluswatervoorzieningen.
3. Of wordt voldaan aan de verplichtingen van het eerste lid wordt bepaald aan de hand van de beleidsregel 'Externe Veiligheid'.

Artikel 15 Maatwerkvoorschrift externe veiligheid

Het bevoegd gezag is gerechtigd bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Afdeling 3.4 Geluid

Artikel 16 Toepassingsbereik geluid

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. het aanvangen en intensiveren van een geluidsgevoelige activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4;
- b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw voor functies opgenomen in hoofdstuk 5; en
- c. deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5.

Artikel 17 Hogere waarde

1. Met het oog op het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarden [dB]/[dB(A)]
A16	233 (Zuid A16 61+129+43)	53
	630 (A16 / spoor 592+38)	53
	55 (Noord spoor 55)	50
(Verlengde) Brugweg	592 (ten noorden weg 592)	58
Koninginneweg/Burg. Doumaweg	190 (Zuid A16 61+129)	61
	630 (A16 / spoor 592+38)	61
	55 (Noord spoor 55)	62
Karel Doormanlaan/Bilderdijkstraat	172 (Zuid A16 43+129)	63
Stationsweg	55 (Noord spoor 55)	51
Surinamestraat	61 (Zuid A16 61)	51
Spoorlijn Rotterdam - Dordrecht	233 (Zuid A16 61+129+43)	60
	630 (A16 / spoor 592+38)	68
	55 (Noord spoor 55)	68
Industrieterrein Dordt West/Groote Lindt	233 (Zuid A16 61+129+43)	55
	592 (A16 / spoor 592)	55

2. Indien sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in het eerste lid dient met het oog op de doelen van artikel 4 en een aanvaardbare akoestische woonomgeving voldaan te worden aan de beleidsregel 'Hogere grenswaarden bij zwaar geluidbelaste locaties'.

Artikel 18 Geluidzone - industrie

Met het oog op het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielaawaai en het beschermen en in stand houden van de geluidsruimte van een inrichting dient, indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 16, ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie' voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde zoals bedoeld in artikel 17.

Afdeling 3.5 Duurzaamheid

Artikel 19 Toepassingsbereik duurzaamheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. het aanvangen en intensiveren van een activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4;
- b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of een omgevingsvergunning voor functiewijziging van een gebouw of perceel voor functies opgenomen in hoofdstuk 5; en
- c. deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5.

Artikel 20 Duurzaam ingerichte leefomgeving

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 19 voldaan te worden aan:
 - a. een gemiddelde overall score van minimaal 7 conform de gemeentelijke GPR-eisen gebouw, met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;
 - b. een duurzame inzameling van afval.
2. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 19 rekening gehouden te worden met:
 - a. natuurinclusief bouwen;
 - b. klimaatadaptief bouwen.
3. Of voldaan wordt aan het eerste en tweede lid wordt getoetst aan de hand van de beleidsregel 'Duurzaamheid';
4. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 19 rekening gehouden te worden met de ambitie om tenminste 25% van het oppervlak van een bouwvlak in te vullen in de vorm van groene binnenterreinen, groene daken en/of groene gevels.

Artikel 21 Klimaatadaptief bouwen

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient in situaties opgenomen in artikel 19 en sprake is van het bebouwen van de gronden te worden voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 44 liter per vierkante meter (44 mm) bebouwd oppervlak, die tussen 24 en 48 uur na een bui weer beschikbaar is;
2. Met een omgevingsvergunning kan in afwijking van het eerste lid in een andere waterberging worden voorzien als het realiseren van de waterberging als bedoeld in het eerste lid redelijkerwijs niet mogelijk is.

Afdeling 3.6 Riool

Artikel 22 Toepassingsbereik riool

Deze paragraaf is van toepassing op de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5.

Artikel 23 Bouwen

Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 op de gronden met een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is uitsluitend toegestaan indien:

- a. dit bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. het bouwen betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en het bouwen in overeenstemming is met de bouwregels van hoofdstuk 4 en 5;
- c. in uitzondering op het gestelde in sub b kan hiervan, indien het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en het bouwen in overeenstemming is met de bouwregels van hoofdstuk 4 en 5, met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

Artikel 24 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar als het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 25 Uitzondering vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het verbod van artikel 24 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in artikel 23 onder c bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

Afdeling 3.7 Waterstof

Artikel 26 Toepassingsbereik waterstof

Deze paragraaf is van toepassing op de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Waterstof' en gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5.

Artikel 27 Bouwen

Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 op de gronden met een dubbelbestemming 'Leiding - Waterstof' is uitsluitend toegestaan indien:

- a. dit bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Waterstof' en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. het bouwen betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en het bouwen in overeenstemming is met de bouwregels van hoofdstuk 4 en 5;
- c. in uitzondering op het gestelde in sub b kan hiervan, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant, met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 28 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Waterstof' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar als het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 29 Uitzondering vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het verbod van artikel 28 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in artikel 27 onder c bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

Afdeling 3.8 Waterkering

Artikel 30 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en 5.

Artikel 31 Bouwen

Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 op de gronden met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is uitsluitend toegestaan indien:

- a. dit bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. het bouwen betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op

of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en het bouwen in overeenstemming is met de bouwregels van hoofdstuk 4 en 5;

- c. in uitzondering op het gestelde in sub b kan hiervan, indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad en het bouwen in overeenstemming is met de bouwregels van hoofdstuk 4 en 5, met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Afdeling 3.9 Niet gesprongen explosieven

Artikel 32 Bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde of het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - NGE' is pas toegestaan na het uitvoeren van de opsporingswerkzaamheden voor Niet Gesprongen Explosieven.

Afdeling 3.10 LPG

Artikel 33 Bouwen

1. Het bouwen van zeer kwetsbare, kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'.
2. In uitzondering op het gestelde in het eerste lid is met een omgevingsvergunning het bouwen van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan indien dit op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toelaatbaar wordt geacht.

Artikel 34 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen LPG-vulpunt

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet, indien het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', indien het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

Artikel 35 Aandachtsgebieden LPG-vulpunt

1. In de aanduidingen 'veiligheidszone – brandaandachtsgebied' en de 'veiligheidszone – explosieaandachtsgebied' dienen voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare objecten rekening te worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door activiteiten in een functie en bestemming.
2. Aan het eerste lid wordt voldaan als naar het oordeel van burgemeester en wethouders bij het toelaten van beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten:

- a. voldoende maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
 - b. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- a. het verplaatsen of verkleinen van de aanduidingen 'veiligheidszone – brandaandachtsgebied' en 'veiligheidszone – explosieaandachtsgebied' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet, indien het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
 - b. het verwijderen van de aanduidingen 'veiligheidszone – brandaandachtsgebied' en 'veiligheidszone – explosieaandachtsgebied', indien het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

Afdeling 3.11 Trillingen

Artikel 36 Bouwen

Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – trillingen spoor' is uitsluitend toegestaan indien:

- a. minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. in afwijking van de regel onder a is het bouwen van bouwwerken voor de activiteiten in hoofdstuk 4 of bestemmingen in hoofdstuk 5 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

Afdeling 3.12 Warmtenet

Artikel 37 Warmtenet functie Overig - Openbare ruimte en bestemming Verkeer

In de functie Overig - Openbare ruimte en de bestemming Verkeer is de aanleg van een warmtenet toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gaat om de aanleg van een warmtenet met bijbehorende voorzieningen;
- b. bij de aanleg van het warmtenet tenminste de zakelijk rechtstrook als afstand tussen het warmtenet en (woon)gebouwen in acht moet worden genomen;
- c. de aanleg in overeenstemming is met de overige regels in hoofdstuk 3 en de van toepassing zijnde regels in hoofdstuk 5;
- d. voordat overgegaan kan worden tot aanleg alle benodigde onderzoeken die in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving benodigd zijn, zijn uitgevoerd en in overeenstemming zijn met de doelen zoals opgenomen in artikel 4.

Artikel 38 Wijzigingsbevoegdheid warmtenet Woongebied - Dynamisch

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ter plaatse van de functie Woongebied - Dynamisch, met dien verstande dat:

- a. het gaat om de aanleg van een warmtenet met bijbehorende voorzieningen;
- b. bij de aanleg van het warmtenet tenminste de zakelijk rechtstreek als afstand tussen het warmtenet en (woon)gebouwen in acht moet worden genomen;
- c. de wijziging dient in overeenstemming te zijn met de overige regels in hoofdstuk 3;
- d. het wijzigingsplan dient te voorzien in alle benodigde onderzoeken die in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving benodigd zijn en moet in overeenstemming zijn met de doelen zoals opgenomen in artikel 4.

Afdeling 3.13 Toepassing beleidsregels

Artikel 39 Toepassingsbereik

1. Voor zover in deze regels wordt verwezen naar beleidsregels, gelden de beleidsregels zoals die luiden op het moment van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
2. De beleidsregels waarnaar in dit plan wordt verwezen, kunnen na vaststelling van het plan als volgt worden gewijzigd:
 - a. de beleidsregel 'Parkeren Stationskwartier' kan worden gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders;
 - b. de beleidsregel 'Duurzaamheid' kan worden gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders;
 - c. de beleidsregel 'Hogere grenswaarden bij zwaar geluidbelaste locaties' kan worden gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders;
 - d. de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit' kan worden gewijzigd door de gemeenteraad;
 - e. de beleidsregel 'Externe Veiligheid' kan worden gewijzigd door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelgebied Stationskwartier

Afdeling 4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 40 Normadressaat

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Afdeling 4.2 Algemeen

Artikel 41 Aanvangen en/of veranderen van een activiteit

1. Het is verboden zonder voorafgaande omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in afdeling 4.3 en 4.4 aan te vangen en/of te veranderen.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld onder a wordt verleend indien wordt voldaan aan de voor de aanvraag toepasselijke regels in de gebruiksactiviteiten van de van toepassing zijnde functie.
3. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan de voor de aanvraag toepasselijke regels in de artikelen bouwactiviteiten gebouwen en bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde van de van toepassing zijnde functie.

Afdeling 4.3 Woongebied - Dynamisch

Artikel 42 Aanwijzing gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de functie Woongebied-Dynamisch zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend voorzover geen sprake is van een zeer kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1.55;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 1' zijn tevens toegestaan:
 1. detailhandel in de vorm van een gemakswinkel;
 2. dienstverlening;
 3. horeca; en
 4. kantoor.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 2' zijn tevens toegestaan:
 1. dienstverlening; en
 2. kantoor.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 45 en de daarbij behorende voorzieningen: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, paden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunst- / reclameobjecten, tuinen, erven, verhardingen, bruggen, waterhuishouding.

Artikel 43 **Bouwactiviteiten gebouwen**

1. Ter plaatse van de functie Woongebied-Dynamisch wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen verleend indien:
 - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 bouwlagen;
 - b. de bouwhoogte afwijkt van het gestelde in sub a maar deze overeenkomt met het aantal bouwlagen zoals is opgenomen op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
 - c. de bouwhoogte afwijkt van het gestelde in sub a maar deze is gelegen in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogte accent zone' en niet meer bedraagt dan 12 bouwlagen;
 - d. het bouwen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - Maasterras West' en is voorzien in tenminste twee openbaar toegankelijke routes in noord-zuidelijke richting met een minimale breedte van 5 meter passend bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 4 en nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit', onderdeel hoofdstructuur;
 - e. het bouwen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - Maasterras Oost' is voorzien in tenminste één openbaar toegankelijke route van de Karel Doormanlaan naar de Brugweg met een minimale breedte van 5 meter passend bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 4 en nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit', onderdeel hoofdstructuur;
 - f. alle gevels van de eerstelijnsbebouwing aan de zijdes van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' die zijn gericht naar de aanduiding als dove gevel worden gebouwd en in stand worden gehouden indien de geluidbelasting op die gevel hoger is dan de toegestane grenswaarde zoals opgenomen in artikel 17;
 - g. ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone – railverkeer' en 'geluidzone – rijkswegen' dienen geluidreducerende maatregelen te worden genomen, zoals bron- en overdrachtsmaatregelen, bouwkundige maatregelen zoals dove gevels of gelijkwaardige oplossingen gericht op het verlagen van het effect van de geluidbelasting op de woning;
 - h. de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de inrichting van de daarbij behorende gronden passend is bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 4 en nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit', onderdelen ruimtelijke kwaliteit, hoofdstructuur en deelgebieden;
2. Het bouwen van (half)verdiepte parkeervoorzieningen is toegestaan.

Artikel 44 **Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ter plaatse van de functie Woongebied-Dynamisch wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde verleend indien:

- a. erf- en terreinafscheidingen niet hoger worden gebouwd dan 2 meter;
- b. kunst-/reclame objecten niet hoger worden gebouwd dan 15 meter;
- c. palen, masten, kunst-/reclameobjecten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;

- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.

Artikel 45 Gebruiksactiviteiten

In de functie Woongebied-Dynamisch:

- a. zijn maximaal 1.375 woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal woningen per maatvoeringsvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum aantal wooneenheden' binnen de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' 592 maximaal 100 woningen zijn toegestaan, waarbij deze woningen onderdeel uitmaken van het totaal van 592 woningen.
- b. is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 1' op de begane grond:
 - 1. maximaal 340 m² detailhandel in de vorm van een gemakswinkel toegestaan met een maximum van 200 m² per vestiging;
 - 2. maximaal 8.500 m² kantoor toegestaan met een maximum van 1000 m² per vestiging;
 - 3. horeca in categorie A en B1 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan, met dien verstande dat de m² horeca niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande m² op het moment van vaststelling van dit plan;
- c. is in aanvulling op het bepaalde onder sub b onder 3 is bestaande horeca in andere categorieën dan genoemd toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig is of een omgevingsvergunning is verleend op het moment van vaststellen van dit plan.
- d. worden voor het bepalen of de maximale m² als bedoeld in sub b onder 1 en 2 is bereikt, de m² per activiteit bij elkaar opgeteld, waarbij de m² die binnen de gebieden met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1, 3 en 4' worden meegeteld indien toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en voor detailhandel ook de detailhandel in de bestemming Gemengd.
- e. is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 2' maximaal 2.000 m² kantoor toegestaan op de begane grond en verdiepingen met een maximum van 1000 m² per vestiging.
- f. is het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen pas mogelijk als is aangetoond dat het verkeersnetwerk in en in de directe omgeving van het Stationskwartier de toename van het aantal verwachte verkeersbewegingen in voldoende mate kan afwikkelen zonder onevenredige stagnatie.
- g. voorzover niet aangewezen met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - plint 1' mag de totale m² horeca niet toenemen en is bestaande horeca toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig is of een omgevingsvergunning is verleend op het moment van vaststellen van dit plan.

Afdeling 4.4 Overig - Openbare ruimte

Artikel 46 Aanwijzing gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de functie Overig - Openbare ruimte zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. verblijven;
- b. verplaatsen
- c. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in categorie A en B1 van de Staat van horeca-activiteiten, met dien verstande dat de m² horeca niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande m² op het moment van vaststelling van dit plan;
- d. standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – standplaatsen', en

de daarbij behorende voorzieningen: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, fiets- en wandelpaden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunst- / reclameobjecten, tuinen, erven, verhardingen, bruggen, waterhuishouding.

Artikel 47 Bouwactiviteiten gebouwen

1. Ter plaatse van de functie Overig - Openbare ruimte zijn geen gebouwen toegestaan.
2. In uitzondering op het gestelde in het eerste lid is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een gebouwde parkeergarage op maaiveld, in één bouwlaag, voorzien van een dakpark toegelaten.
3. In uitzondering op het gestelde in het eerste lid zijn verdiepte en halfverdiepte parkeergarages toegelaten ten behoeve van het station en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 48 Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ter plaatse van de functie Overig - Openbare ruimte wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde verleend als:

- a. palen, masten, kunst-/reclameobjecten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
- b. geluidwerende voorzieningen ten behoeve van de Rijksweg niet hoger worden gebouwd dan 8 meter;
- c. speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, niet hoger worden gebouwd dan 5 meter;
- d. lichtmasten niet hoger worden gebouwd dan 6 meter;
- e. kunst-/reclame objecten niet hoger worden gebouwd dan 15 meter;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.

Hoofdstuk 5 Bestemmingen consolideren

Afdeling 5.1 Bestemmingen consolideren

Artikel 49 Bedrijf

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. een vulpunt voor LPG ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- b. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- c. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'; en

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

49.2 Bouwregels

49.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

49.2.2 Bouwwerken geen gebouwde zijde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. 6 meter voor lichtmasten;
- b. 2 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

49.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

Artikel 50 Gemengd

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, uitsluitend op de begane grond, met inachtneming van het bepaalde in sub j;
- b. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in categorie A en B1 van de Staat van horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. kantoren op de begane grond en verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' kantoor uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- e. dienstverlening op de begane grond en verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlening uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en op de verdiepingen;
- g. (gebouwde) ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een overbrugging tussen gebouwen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is een hotel toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 50.3 en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, wegen, erven, verhardingen en water.

50.2 **Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

50.2.1 **Gebouwen**

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte indien deze op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal de met de aanduiding 'minimum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte indien deze op de verbeelding is aangegeven;
- e. het maximum bebouwingspercentage bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' aangegeven percentage indien dit op de verbeelding is aangegeven;
- f. het maximum bebouwingsoppervlakte in m² bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven maximum indien dit op de verbeelding is aangegeven;
- g. bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

50.2.2 **Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de bouwhoogte van een overbrugging ter plaatse van de aanduiding 'brug' bedraagt ten hoogste 7 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, mag worden vermeerderd met maximaal 5 meter ten behoeve GSM-antennes.

50.3 **Specifieke gebruiksregels**

- a. bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig zijn of een omgevingsvergunning is verleend op het moment van vaststellen van dit plan;
- b. nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan voorzover geen sprake is van een zeer kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1.55;
- c. detailhandel in de vorm van een gemakswinkel is toegestaan tot een maximum van 340 m² met een maximum van 200 m² per vestiging, waarbij ook de detailhandel als bedoeld in Woongebied - Dynamisch meetelt;
- d. bestaande detailhandel met een grotere vestiging is toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig zijn of een omgevingsvergunning is verleend op het moment van vaststellen van dit plan.

Artikel 51 Tuin

51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. paden.

51.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

51.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

51.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn toegestaan en voldoen aan de regels:

- a. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel, niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de zijgevel en/of zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw minimaal 1 meter bedraagt;
- c. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt niet meer dan 30% van het voorerfgebied;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

51.3 Overkappingen

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

51.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
- b. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- c. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

Artikel 52 Verkeer

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaand verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- d. terrassen, voorzover sprake is van horeca in de aangrenzende functie of bestemming;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en verhardingen.

52.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m²;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, bedraagt maximaal 5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 53 Verkeer - Railverkeer

53.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation': tevens voor een openbaar vervoerstation met de bijbehorende voorzieningen in de vorm van een stationshal, fiets- en scooterstallingen, horeca in categorie A, B1 en C van de Staat van horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- c. detailhandel in de vorm van een gemakswinkel tot een maximum oppervlak van 200 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': tevens een tunnel;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. wegen en straten;
- g. voet- en fietspaden;
- h. water;
- i. bermen en beplanting, en

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, grondwallen, nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

53.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een perron met overkapping toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 15 meter, inclusief de daarbij behorende trapopgangen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer alsmede antennemasten mag, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, ten hoogste 20 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer, mag ten hoogste 9 meter bedragen.

Artikel 54 Verkeer - Rijksweg

54.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een (ondergronds gelegen) rijksweg, met de bijbehorende vluchtstroken, op- en afritten en viaducten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': tevens een tunnel;
- c. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer;
- d. parkeer-, groenvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- e. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins; en

bij deze bestemming behorende voorziening en zoals nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en verhardingen.

54.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m²;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 9 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 20 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 55 Wonen

55.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, op de begane grond, en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, wegen, erven, verhardingen en water.

55.2 **Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

55.2.1 **Gebouwen**

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

55.2.2 **Bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende regels:

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter;
- f. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan maximaal 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m² en 70 m² voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m², met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

55.2.3 **Bouwwerken geen gebouwen zijde**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter indien gebouwd op meer dan 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

55.3 Gebruiksregels

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven als bedoeld in artikel 55.1 onder b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - a. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - b. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - c. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, zijn toegestaan;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

55.4 Afwijking gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 55.3 onder g. voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 1 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;

- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

Artikel 56 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 1' (Twister) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Woongebied - Dynamisch', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 60;
- b. het maximum aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 6;
- c. voor de begane grond de regels van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 1' gelden opgenomen in artikel 45;
- d. alle gevels waar de geluidbelasting op die gevel hoger is dan de toegestane grenswaarde dienen te worden gebouwd als dove gevel en als zodanig ook in stand te worden gehouden;
- e. het wijzigingsplan in overeenstemming moet zijn met een op dat moment aanvaarde en vastgestelde provinciale planmonitor;
- f. bij wijziging naar 'Woongebied - Dynamisch' zowel hoofdstuk 2 en 3 van dit plan onverkort van toepassing zijn.

Artikel 57 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 2' (Voormalige brandweerkazerne) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Woongebied - Dynamisch', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 75;
- b. het maximum aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 12;
- c. alle gevels waar de geluidbelasting op die gevel hoger is dan de toegestane grenswaarde dienen te worden gebouwd als dove gevel en als zodanig ook in stand te worden gehouden;
- d. het wijzigingsplan in overeenstemming moet zijn met een op dat moment aanvaarde en vastgestelde provinciale planmonitor;
- e. bij wijziging naar 'Woongebied - Dynamisch' zowel hoofdstuk 2 en 3 en van dit plan onverkort van toepassing zijn.

Artikel 58 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 3' (Trivire) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Woongebied - Dynamisch', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 29;
- b. het maximum aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 6;
- c. voor de begane grond de regels van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 1' gelden opgenomen in artikel 45;

- d. alle gevels waar de geluidbelasting op die gevel hoger is dan de toegestane grenswaarde dienen te worden gebouwd als dove gevel en als zodanig ook in stand te worden gehouden;
- e. het wijzigingsplan in overeenstemming moet zijn met een op dat moment aanvaarde en vastgestelde provinciale planmonitor;
- f. bij wijziging naar 'Woongebied - Dynamisch' zowel hoofdstuk 2 en 3 van dit plan onverkort van toepassing zijn.

Artikel 59 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 4' (Stationsweg) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Woongebied - Dynamisch', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 130;
- b. het maximum aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 6;
- c. het maximum aantal bouwlagen op de hoek Koninginneweg / Stationsplein niet meer bedraagt dan 12;
- d. voor de begane grond de regels van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – plint 1' gelden opgenomen in artikel 45;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 45 sub b onder 2 is een grotere vestiging dan 1000 m² toegestaan indien de oppervlakte van de vestiging in overeenstemming is met een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland;
- f. alle gevels waar de geluidbelasting op die gevel hoger is dan de toegestane grenswaarde dienen te worden gebouwd als dove gevel en als zodanig ook in stand te worden gehouden;
- g. het wijzigingsplan in overeenstemming moet zijn met een op dat moment aanvaarde en vastgestelde provinciale planmonitor;
- h. bij wijziging naar 'Woongebied - Dynamisch' zowel hoofdstuk 2 en 3 van dit plan onverkort van toepassing zijn.

Artikel 60 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied - 5' (Koninginneweg) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Woongebied - Dynamisch', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 77;
- b. het maximum aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 6;
- c. het wijzigingsplan in overeenstemming moet zijn met een op dat moment aanvaarde en vastgestelde provinciale planmonitor;
- d. bij wijziging naar 'Woongebied - Dynamisch' zowel hoofdstuk 2 en 3 van dit plan onverkort van toepassing zijn.

Hoofdstuk 6 Overgangsrecht

Afdeling 6.1 Overgangsrecht

Artikel 61 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 62 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Afdeling 7.1 Slotbepalingen

Artikel 63 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Stationskwartier Zwijndrecht'.