

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 3 |
| Artikel 1 Begrippen | 3 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 9 |
| | |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 11 |
| Artikel 3 Bedrijf - Meubelbedrijf | 11 |
| Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening | 13 |
| Artikel 5 Gemengd | 14 |
| Artikel 6 Groen | 17 |
| Artikel 7 Verkeer | 18 |
| Artikel 8 Verkeer - Railverkeer | 19 |
| Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied | 21 |
| Artikel 10 Wonen | 23 |
| Artikel 11 Leiding - Gas | 26 |
| Artikel 12 Leiding - Riool | 28 |
| | |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 31 |
| Artikel 13 Anti-dubbeltelregel | 31 |
| Artikel 14 Algemene bouwregels | 31 |
| Artikel 15 Algemene gebruiksregels | 31 |
| Artikel 16 Algemene afwijkingsregels | 31 |
| Artikel 17 Algemene wijzigingsregels | 33 |
| | |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels | 35 |
| Artikel 18 Overgangsrecht | 35 |
| Artikel 19 Slotregel | 36 |

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Lijst van Leisurefuncties

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Spoorzone Culemborg' NL.IMRO.0216.BPSpoorzone-ON01 van de gemeente Culemborg.

bestemmingsplan:

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

aanbouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

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.

aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag/verdieping:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bruto vloeroppervlakte:

de gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

commerciële dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

detailhandel, stationsgerelateerd:

detailhandel die ondersteunend is aan de stationsfunctie, waarbij het winkelvloeroppervlak maximaal 100 m² per vestiging is. Hieronder worden tevens verstaan afhaalzaken.

detailhandel, grootschalig:

detailhandel in keukens, sanitair, woninginrichting, auto's, boten en/of caravans. ~~die vanwege de aard en omvang een~~ met een minimale oppervlakte van 500 m² per vestiging ~~nodig heeft~~ voor onder andere uitstalling.

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie.

dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

winkelgebonden daghoreca (categorie I)

Horecabedrijven die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels. Bedrijven die vallen onder deze categorie zijn: ijssalons, broodjeszaken, lunchrooms, theekoffiehuizen (geen verkoop van drugs), espressobars crêperies, patisserieën croissanteries, traiteurs en konditoreien

maaltijdverstrekkers (categorie II)

Horecabedrijven waar bedrijfsmatig overwegend ter plaatse bereide maaltijden worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende dranken, en die in het algemeen gedurende de avonduren zijn geopend. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn: restaurants, (petit) restaurants, bistro's, pizzeria's, snelbuffet en afhaalcentra.

logiesverstrekkers (categorie III)

horecabedrijven waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot overnachting met als hoofddoel het verschaffen van logies en, ondergeschikt aan het hoofddoel, eventueel bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of (niet) alcoholhoudende dranken;

spijsverstrekkers (categorie IV)

Horecabedrijven waar in hoofdzaak bedrijfsmatig kleinere etenswaren worden verstrekt en waar naast de etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn: broodjeszaken, automatieken, lunchrooms, ijssalons, crêperies, patisserieën croissanteries, traiteurs, pannenkoekenhuizen, shoarmazaken, cafetaria's en konditoreien.

kleinschalig onderwijs:

onderwijs voor een beperkt aantal deelnemers en voor een kortlopende periode zoals workshops en cursussen.

maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteed terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

niet of verminderd zelfredzame doelgroepen:

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

overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport.

pand:

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

parkeervoorziening:

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

terras:

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca)bedrijf.

tuin:

gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

verkeer:

wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straat-meubilair.

voorgevel:

een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

voorgevelrooilijn:

op de verbeelding aangegeven naar de weg gekeerde bouwgrens.

vrijstaand(e bebouwing):

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens, alsmede hoofdgebouwen die aan één zijde zijn gebouwd in de perceelsgrens en die door middel van een bijgebouw zijn geschakeld aan een ander hoofdgebouw.

vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

weg:

een voor het rijverkeer en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

winkelvloeroppervlakte:

het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van de brutovloeroppervlakte van een detailhandelbedrijf, inclusief etalages en de ruimten achter toonbanken en kassa's.

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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.

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.

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.

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Meubelbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a een meubelbedrijf;
- b opslag en uitstalling;
- c wegen en paden;
- d parkeervoorzieningen;
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f groenvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- a de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a en b mag niet meer dan 4 m bedragen.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen ten behoeve van het realiseren van gemengde functies, onder de volgende voorwaarden:

- a. de volgende functies zijn toegestaan:
 1. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
 2. horeca in de categorieën I, II en IV tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
 3. commerciële dienstverlening;
 4. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen, met uitzondering van onderwijsvoorzieningen en functies speciaal bedoeld of geschikt voor niet of verminderd zelfredzame doelgroepen;
 5. kleinschalig onderwijs;
 6. kantoren;
 7. bijbehorende voorzieningen bij de genoemde functies onder 1 t/m 6;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- d. de bebouwing dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
- e. er dienen eisen met betrekking tot beeldkwaliteit te worden opgesteld;
- f. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. de functies dienen inpasbaar te zijn in de omgeving;
- h. gevolgen voor de waterhuishouding moeten afdoende worden ondervangen;
- i. er dient geen onevenredige afbreuk gedaan worden aan het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden;
- j. er mogen geen belemmeringen zijn uit het oogpunt van flora & fauna;
- k. de ontwikkeling mag geen knelpunten in de verkeersafwikkeling veroorzaken dan wel geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- l. er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a nutsvoorzieningen ten dienste van energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer dan 30 m bedragen;
- c de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a en b mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a stationsgerelateerde detailhandel;
- b grootschalige detailhandel;
- c bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, met uitzondering van:
 - 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2 risicovolle inrichtingen.
- d leisure in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van Leisurefuncties, zoals opgenomen in bijlage 2;
- e een supermarkt;
- f horeca in de categorieën I t/m IV;
- g kantoren;
- h commerciële en maatschappelijke dienstverlening;
- i maatschappelijke voorzieningen;
- j kleinschalig onderwijs;
- k terrassen;
- l nutsvoorzieningen;
- m parkeervoorzieningen;
- n erven en verhardingen;
- o groenvoorzieningen;
- p water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e het bebouwingspercentage van de eerste en tweede bouwlaag mag 100% van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen;
- f het bebouwingspercentage van de derde en vierde bouwlaag mag niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- g het bebouwingspercentage van de vijfde en zesde bouwlaag mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het bouwvlak.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.2.3 Beeldkwaliteit

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken dient voor wat betreft de uiterlijke kenmerken voldaan te worden aan een door de gemeenteraad van de gemeente Culemborg vastgesteld beeldkwaliteitplan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a voor het overschrijden van het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:

- a de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden;
- b de bebouwing dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
- c er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeershinder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

De brutovloeroppervlakte binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 17.000 m².

5.4.2 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden;

- a er is uitsluitend stationsgerelateerde detailhandel en grootschalige detailhandel toegestaan;
- b de oppervlakte aan stationsgerelateerde detailhandel mag niet meer bedragen dan 600 m² winkelvloeroppervlakte;
- c de oppervlakte aan grootschalige detailhandel mag niet meer bedragen dan 7.000 m² winkelvloeroppervlakte.

5.4.3 Supermarkt

Binnen deze bestemming is maximaal één supermarkt toegestaan waarvan de winkelvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.000 m².

5.4.4 Horeca

De oppervlakte aan horeca in de categorieën I, II en IV mag niet meer bedragen dan 4.200 m².

5.4.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a detailhandelsactiviteiten behoudens stationsgerelateerde detailhandel, grootschalige detailhandel en één supermarkt;
- b het gebruik van de gronden voor functies speciaal bedoeld of geschikt voor niet of verminderd zelfredzame doelgroepen;
- c het gebruik van de gronden voor onderwijsvoorzieningen anders dan kleinschalig onderwijs.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 5.1 onder c ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en 3.2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de bedrijven zijn naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
 - 2 er mag geen sprake zijn van onevenredige hinder voor de omliggende functies;
 - 3 er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- b het bepaalde in 5.1 onder d ten behoeve van de uitoefening van leisure in de milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de Lijst van Leisurefuncties (bijlage 2), onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de functies zijn naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
 - 2 er mag geen sprake zijn van onevenredige hinder voor de omliggende functies;
 - 3 er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e nutsvoorzieningen;
- f voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g inritten;
- h parkeervoorzieningen;
- i een bergbezinkbassin, ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- d de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a, b en c mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

6.3 Specieke gebruiksregels

Op de gronden binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e nutsvoorzieningen;
- fabri's, telefooncellen, straatmeubilair, en dergelijke.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a spoorwegvoorzieningen;
- b wegen en straten;
- c kruisingen en onderdoorgangen ten behoeve van wegen, straten, water en leidingen;
- d de bij de bestemming behorende perrons, overkappingen, gebouwde wachtruimten, kiosken, gebouwen ten dienste van de technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer en geleidingsvoorzieningen, kunstwerken, paden, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stationsgebouw':
 - 1 stationsgerelateerde detailhandel;
 - 2 horeca in de categorieën I en II;
 - 3 kantoren;
 - 4 commerciële en maatschappelijke dienstverlening;
 - 5 maatschappelijke voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van tot de spoorwerken behorende gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- b een stationsgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stationsgebouw', waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c de bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen mag niet meer bedragen dan 15 m, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- d de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a, b, c en d mag niet meer bedragen dan 2 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a detailhandelsactiviteiten behoudens stationsgerelateerde detailhandel;
- b het gebruik van de gronden voor functies speciaal bedoeld of geschikt voor niet of verminderd zelfredzame doelgroepen.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeren op maaiveldniveau;
- c een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';
- d een parkeerdek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek';
- e taxistandplaatsen;
- f fietsparkeerplaatsen;
- g groenvoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j nutsvoorzieningen;
- k terrassen ten behoeve van aangrenzende horecagelegenheden;
- l (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, en dergelijke.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a fietsenstallingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling', waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- b overige gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

9.2.2 Overkappingen

De hoogte van overkappingen ten behoeve van fietsparkeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a een parkeerdek is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek', waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- b de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- d de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a, b en c mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

- a Ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' is tevens ondergeschikte detailhandel en fietsverhuur toegestaan.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' is parkeren niet toegestaan.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d verkeer- en parkeervoorzieningen;
- e tuinen, erven en verharding.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand';
dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden;
- b hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:
 - 1 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
 - 2 de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 3 m;
 - 3 de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- g de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.

10.2.2 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gehandhaafd;
- c op hoekpercelen mag de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3

- m bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- d achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot;
 - e het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50 % bedragen;
 - f het bebouwde oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een perceel mag maximaal 100 m² bedragen;
 - g bij aangebouwde bijgebouwen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 4 m bedragen;
 - h bij vrijstaande woningen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 5 m bedragen;
 - i bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot op een afstand van 2 m achter de achtergevelrooilijn. Indien de bestaande afstand minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand;
 - j de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
 - k de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder a mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 10.2.1 onder h voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte met niet meer dan 1 m ten behoeve van de bouw van hoofdgebouwen met een plat dak;
- b het bepaalde in 10.2.2 onder c voor het bouwen van een aan- of uitbouw en/of bijgebouw op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelgrens op een hoekperceel, met dien verstande dat:
 - 1 het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
 - 2 de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- d de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.4 onder a voor het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:
 - 1 de omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen;
 - 2 het bepaalde in 10.4 onder b, c, d en e van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding.

11.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 11.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding worden gebouwd.

11.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de in lid 11.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemming(en), indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a diepwortelende beplantingen of bomen te planten;
- b heiwerkzaamheden uit te voeren of op een andere manier voorwerpen in te graven of in te drijven;
- c grondwerkzaamheden uit te voeren;
- d oppervlakteverhardingen aan te brengen.

11.4.2 Beoordelingscriteria

Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:

- a geen schade ontstaat aan de gasleiding en/of het doelmatig functioneren van die leiding niet in gevaar wordt gebracht;
- b de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c hierover vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

11.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming(en) van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 12 Leiding - Riool

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse rioolwatertransportleidingen;
- b groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolwatertransportleidingen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening dient te zijn gewaarborgd;
- b het bevoegd gezag schriftelijk advies dient te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels, anders dan onder 12.1 is opgenomen;
- g het opslaan van zaken, waaronder begrepen afvalstoffen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming(en) van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

12.4.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie en afvalwatervoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid 12.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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 14 Algemene bouwregels

14.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als (zelfstandige) woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c deze regels en toestaan dat de inrichting van het gebied in geringe mate wordt aangepast, met inbegrip van geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen,

- indien de uitwerking van het plan daartoe aanleiding geeft en met dien verstande dat de totale hoeveelheid groen binnen het plangebied niet afneemt;
- d deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - e deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
 - f deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - g deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
 - h deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.
 - i deze regels en toestaan dat een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning tijdelijk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1 het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 - 2 de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in een voor de bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 75 m².
 - 3 de afhankelijke woonruimte rolstoeltoegankelijk is;
 - 4 in geval van bewoning in een te plaatsen mantelzorgunit (portacabin) de maximaal toegestane oppervlakte van een mantelzorgunit 75 m² is. Dit gaat niet ten koste van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het bouwperceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m.
 - 5 geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop is de herplaatsbare losse woonunit (portacabin), die in voorkomende gevallen ook door het bevoegd gezag kan worden geplaatst en/of gehuurd wordt door mantelzorger of zorgdrager;
 - 6 het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;

- 7 parkeerruimte op het eigen erf gevonden moet worden;
- 8 het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleert het bevoegd gezag jaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder de omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, wordt voldaan.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Gemengd', onder de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van bebouwing mag niet meer bedragen dan 26 m;
- b het bebouwingspercentage van de derde tot en met zesde bouwlaag mag niet meer bedragen dan 80%;
- c na wijziging mag de brutovloeroppervlakte binnen de bestemming 'Gemengd' niet meer bedragen dan 22.000 m²;
- d detailhandel is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 er is uitsluitend stationsgerelateerde detailhandel en grootschalige detailhandel toegestaan.
 - 2 de oppervlakte aan stationsgerelateerde detailhandel mag niet meer bedragen dan 600 m² winkelvloeroppervlakte.
 - 3 de oppervlakte aan grootschalige detailhandel mag niet meer bedragen dan 7.000 m² winkelvloeroppervlakte.
 - 4 nieuwe supermarkten zijn niet toegestaan.
 - 5 er is uitsluitend horeca toegestaan in de categorieën I t/m IV.
 - 6 de oppervlakte aan horeca in de categorieën I, II en IV mag niet meer bedragen dan 4.200 m².
- e er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f de ontwikkeling dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld als onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c Indien het gebruik, bedoeld als onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a. 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Spoorzone Culemborg'

Oosterhout, april 2014
CroonenBuro5