

Entree Midden

-Regels-

20 januari 2022

Inhoudsopgave

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk1 | Hoofdstuk1 Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 13 |
| Hoofdstuk2 | Hoofdstuk2 Bestemmingsregels | 14 |
| Artikel 3 | Gemengd - 1 | 14 |
| Artikel 4 | Gemengd - 2 | 19 |
| Artikel 5 | Gemengd - 3 | 24 |
| Artikel 6 | Groen | 27 |
| Artikel 7 | Verkeer | 28 |
| Artikel 8 | Leiding - Riool | 29 |
| Artikel 9 | Leiding - Water | 31 |
| Artikel 10 | Waarde - Archeologie | 33 |
| Artikel 11 | Waarde - Beschermd Stadsgezicht | 35 |
| Artikel 12 | Waarde - Karakteristiek | 37 |
| Artikel 13 | Waterstaat - Waterkering | 38 |
| Hoofdstuk3 | Hoofdstuk3 Algemene regels | 39 |
| Artikel 14 | Anti-dubbeltelregel | 39 |
| Artikel 15 | Parkeren en laad- en losvoorzieningen | 40 |
| Artikel 16 | Algemene gebruiksregels | 41 |
| Artikel 17 | Algemene aanduidingsregels | 42 |
| Artikel 18 | Algemene afwijkingsregels | 43 |
| Artikel 19 | Algemene wijzigingsregels | 44 |
| Artikel 20 | Algemene procedureregels | 45 |
| Artikel 21 | Overige regels | 46 |
| Hoofdstuk4 | Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels | 47 |
| Artikel 22 | Overgangsrecht | 47 |
| Artikel 23 | Slotregel | 48 |

Regels

Hoofdstuk 1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Entree Midden met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00111-0002 van de gemeente Zoetermeer.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroeps - of bedrijfsmatige activiteit

het bedrijfs- of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ambachtelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig zijn dat deze activiteiten door haar beperkte omvang in een woning kunnen worden uitgeoefend. De woonfunctie blijft op het gehele perceel in overwegende mate behouden. De niet publieksgerichte functies en de activiteiten doen geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bedrijven

een onderneming, instelling of bedrijfsverzamelgebouw gericht op het ambachtelijk of ontwerptechnisch produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen en het uitoefenen van dienstverlening in de creatieve sector;

1.11 beheer en onderhoud

werkzaamheden die gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk zijn voor het in stand houden van het bedoelde gebruik;

1.12 bestaand

onder bestaande bebouwing wordt verstaan: bebouwing welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

onder bestaand gebruik wordt verstaan: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat en is toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.13 bedrijf geschikt voor functiemenging

bedrijf, dat naar aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien geluidgevoelige objecten daar zijn gelegen:

1.14 beroeps - c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.18 bijbehorend bouwwerk

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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten op basis van de eerstkomende uitgifte;

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

de oppervlakte van de binnenruimte van een gebouw exclusief overdekte en niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte en ontsluitingen in de buitenlucht (zoals loggia's), externe bergingen, stalling, parkeren (alle denkbare parkeervoorzieningen voor auto, motor, scooters, scootmobielen en fietsen) alsmede verkeersruimte die met die bergingen, stalling en parkeren verband houdt, gemeten volgens NEN 2580.

1.27 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zoals bedoeld in de bouwverordening.

1.28 consumentverzorgende dienstverlening

persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.29 culturele voorzieningen

voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, museum, (muziek)theaters, expositieruimten en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Prostitutie, raamprostitutie/raamexploitatie of seksinrichting is uitgesloten.

1.30 deelautoverhuur

een systeem waarbij personen voor een korte termijn gezamenlijk van een auto of wagenpark gebruik kunnen maken.

1.31 detailhandel

een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met daarbij ondergeschikt het nuttigen van de eigen aangeboden producten door personen die de goederen kopen;

1.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.33 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.34 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

1.35 extensieve recreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.36 gebouw

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

1.37 gemeentelijk ontheffingenbeleid

Het door de gemeente Zoetermeer bij het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder toegepaste beleid, neergelegd in het gemeentelijke beleidsdocument 'Hogere waarden beleid, Beleid voor bouwen bij een hogere geluidbelasting', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 29 september 2009.

1.38 gesloten verharding

asfalt, beton, of een open verharding met cementgebonden funderingen.

1.39 halfverharding

een waterdoorlatende verharding van lichtgebonden materiaal. Halfverharding wordt altijd aangebracht op een waterdoorlatende, ongebonden fundering van menggranulaat.

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 horecabedrijf

een bedrijf of inrichting, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

- a. horeca categorie I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, zoals een lunchroom, koffie- en theehuis en een ijssalon;
- b. horeca categorie II: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals restaurant, bistro, crêperie, cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood, automatiek en snelbuffet;
- c. horeca categorie III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- d. horeca, categorie IV: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek en zelfstandige zaalverhuur;
- e. horeca, categorie V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;

1.42 hotel

een horecaonderneming, die tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.43 hub

een voorziening met bijbehorend verblijfsgebied, in hoofdzaak bedoeld voor het centraliseren van buurtvoorzieningen waaronder een buurtbatterij (een Energie Opslag Systeem (EOS) waarbij grote hoeveelheden energie worden opgeslagen), een afvalscheidingspunt, oplaadpalen, gedeelde faciliteiten, een standplaats voor marktkraam of kiosk en pakketbezorgingspunten;

1.44 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerhuur en gebruik door arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen;

1.45 kantoor

een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Het organiseren en ruimte bieden aan congressen en het verhuren van vergaderaccommodatie wordt daaronder niet begrepen;

1.46 karakteristiek pand

een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde dat van cultuurhistorische waarde is op grond van zijn karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situaring, gaafheid of zeldzaamheid en dat bijdraagt aan de herkenbaarheid van de omgeving;

1.47 kiosk

een gebouw, van beperkte omvang, veelal geplaatst in de openbare ruimte, gericht op het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, bloemen en planten, vis, groenten, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken, rookwaren, e.d.

1.48 klimaatinstallatie

een installatie die zorgt voor het binnenklimaat in het gebouw door het regelen van temperatuur en/of luchtvochtigheid;

1.49 landschappelijke waarde

een aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.50 maatschappelijke activiteiten en voorzieningen

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven en voorzieningen gericht op het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten.

1.51 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.52 normale onderhouds - of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, zoals de werkzaamheden ten behoeve van de instandhouding dan wel de realisering van de bestemming;

1.53 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het al dan niet openbare nut, zoals transportstations (grote transformatoren en schakelgebouwen), distributiestations (transformatorhuisjes), gasontvangststations en gasdrukregel- en meetstations, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, apparatuur voor telecommunicatie en warmte- en koudeopslag.

1.54 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of het dakvlak uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, luifels, liftopbouwen of -kokers, antennes, technische installaties en noodtrappen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, erkers, koekoeken, balkons, overstekende daken, voorzieningen ten behoeve van energieopwekking en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen, met uitzondering van uitgebouwde gedeeltes van een gebouw;

1.55 openbaar toegankelijk gebied

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van individuele woon- en/of bedrijfskavels;

1.56 open verharding

verhardingen van ongebonden elementen (tegels, klinkers en dergelijke); verhardingen van gebonden elementen (tegels, klinkers en dergelijke).

1.57 overkapping

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

1.58 peil (straat)

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein;
- indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend tenzij ingevolge deze regels een andere weg of hoogte is aangegeven.

1.59 prostitutie

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

1.60 publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening

het beroeps – of bedrijfsmatig verlenen van diensten (met baliefunctie) aan de eindgebruiker, waaronder onder andere wordt verstaan; dansschool of dienstverlening op het gebied van gezondheidszorg sociaal-cultureel, welzijn en sport met uitzondering van geluidsgevoelige objecten. Kappers, schoonheidssalons, nagelstudio's of andere bedrijven van gelijke strekking en voorzieningen voor het uitoefenen van religie zijn niet toegestaan.

1.61 recreatief medegebruik

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.62 recreatieve voorzieningen

op verblijfs- en dagrecreatie gerichte voorzieningen, niet zijnde een sportvoorziening, zoals: kampeerterrein, kampeerboerderij, recreatiewoning en een volkstuin.

1.63 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;

1.64 spoorwegvoorzieningen

dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken ten behoeve van railvervoer.

1.65 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, sportschool, ijsbaan, manege, speelterrein, sporthal, sportveld, stadion, tennisbaan, yogacentrum en zwembad.

1.66 straatmeubilair

verkeersgeleiders, rampalen, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, fietsenrekken, zitbanken, bloembakken, afvalinzamelbakken, toegangsconstructies, kunstwerken, speeltoestellen,abri's, kleinschalige nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;

1.67 stadsbouwmeester

stadsbouwmeester zoals bedoeld in de bouwverordening.

1.68 terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.69 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.70 verbeelding

de gewaarmerkte plankaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.71 verblijfsgebied

Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.

1.72 verkoopvloeroppervlakte

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

1.73 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.74 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.75 wegen

alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken.

1.76 wonen

Het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen in een zelfstandige woning of woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

1.77 wooneenheid

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

1.78 zelfstandige kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen en de werkzaamheden niet ten dienste staan van en verbonden zijn aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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.

Hoofdstuk 2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep, zoals bedoeld in 3.5.2;
- b. kantoor;
- c. detailhandel;
- d. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'; met dien verstande dat deze boven de tweede bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- e. sportvoorzieningen, met dien verstande dat deze boven de tweede bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- f. culturele voorzieningen met dien verstande dat deze boven de tweede bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- g. maatschappelijke activiteiten en voorzieningen met dien verstande dat deze boven de tweede bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- h. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie horecabedrijf type V;
- i. conferentiecentrum;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint' zijn in de ruimte in een hoofdgebouw dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied op de eerste en tweede bouwlaag uitsluitend de volgende functies toegestaan:
 1. detailhandel;
 2. kantoor;
 3. sportvoorzieningen;
 4. culturele voorzieningen;
 5. maatschappelijke activiteiten en voorzieningen;
 6. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie horecabedrijf type V;
 7. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- k. park dat ruimte biedt voor sport, spel en overige recreatieve buitenactiviteiten, met bijbehorende voorzieningen zoals speeltoestellen en meubilair;
- l. parkeergarage waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in Artikel 15;
- m. spoorwegvoorzieningen;
- n. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, op de begane grond gesitueerde entrees van de voorzieningen vanaf de eerste en tweede bouwlaag, deelautoverhuur, kiss & ride, nutsvoorzieningen, waterbeheer, parkeervoorzieningen, gebouwde en geïntegreerde fietsparkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, elektrische oplaadpunten, voorzieningen ter beperking van windhinder, ondergrondse of in pandige afvalinzamelvoorzieningen, ondergrondse bergingen, warmte-koude opslag, laad- en losvoorzieningen, ondergrondse technische ruimtes, (winter)tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Ten aanzien van wooneenheden

Op de gronden met de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 zijn in totaal ten hoogste 4.500 wooneenheden toegestaan.

3.2.2 Ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 5' en 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 7' mag de maximum toegestane bouwhoogte als bedoeld onder b worden overschreden met inachtneming van de in de onderstaande tabel genoemde regels; het in de tabel genoemde aantal geldt als maximum binnen de optelsom van alle aanduidingsvlakken binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2:

| Aanduiding | Maximum aantal gebouwen | Maximum bouwhoogte (m) |
|--|-------------------------|------------------------|
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 5 | 13 | 62 |
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 7 | 3 | 90 |

- d. het maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bvo (m²) aangegeven oppervlakte;
- e. de minimale hoogte van de eerste bouwlaag op of boven peil bedraagt 3,5 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint' bedraagt de minimale hoogte van de eerste en tweede bouwlaag op of boven peil 7,5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - arcade 2' mag uitsluitend zodanig worden gebouwd dat:
 1. op maaiveldniveau een ononderbroken doorgang aanwezig is van tenminste een vrije hoogte van 4 m;
 2. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 9 m bedraagt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - arcade 3' mag uitsluitend zodanig worden gebouwd dat op maaiveldniveau een ononderbroken doorgang aanwezig is van tenminste een vrije hoogte van 9 m;
- i. nutsvoorzieningen worden uitsluitend binnen een gebouw gebouwd, het bouwen van vrijstaande of aangebouwde nutsvoorzieningen is niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Nelson Mandelabrug' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Nelson Mandelabrug', moet de vrije doorrijhoogte, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaven, minimaal 4,6 m bedragen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zoals opgenomen in de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 bedraagt de brutovloeroppervlakte (bvo) van tenminste 80 woningen ten hoogste 80 m².

3.2.3 Verbod op dove gevels

Het is niet toegestaan om een bouwwerk uit te voeren met een gevel zoals bedoeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder, als deze gevel de bouwkundige scheiding vormt tussen een verblijfsfunctie en de buitenlucht.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting compenserende maatregelen

a Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan om woningen in bouwwerken waarvoor:

- op grond van artikel 1c Wet geluidhinder vanwege de geluidbelasting door de A12 of
- op grond van artikel 83 Wet geluidhinder voor de geluidbelasting door de Afrikaweg bij afwijking van het gemeentelijk ontheffingenbeleid,
- a. hogere grenswaarden zijn vastgesteld te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen als woning, als bij de bouw van de woning is voldaan aan de volgende voorwaarden:
- b. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen, en 33 dB;
- c. Bij het vaststellen van de karakteristieke geluidwering voor wooneenheden binnen de ontwikkelgebieden Station 1, Station 2 en Station 3, op de verbeelding aangeduid met gebiedsaanduiding 'overige zone - karakteristieke geluidwering', wordt in afwijking van het standaardspectrum voor wegverkeer volgens de NEN 5722, gebruik gemaakt van het volgende spectrum:

| Spectrum | Correctie (dB) per octaafband (Hz) | | | | | |
|--------------------|------------------------------------|-----|-----|-----|------|------|
| | 63 | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 |
| Wegverkeersgeluid* | -14 | -14 | -10 | -6 | -5 | -7 |

- d. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 55 dB;
- e. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet groter 57 dB;
- f. De luchtverversing zoals bedoeld in artikel 3.29 van het Bouwbesluit 2012 wordt betrokken van de zijde van het bouwwerk ter hoogte waarvan de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen het laagst is;
- g. Elke individuele woning binnen een gebouw heeft één uitwendige scheidingsconstructie waar de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen niet meer bedraagt dan 50 dB voor het L_{den} en 40 dB voor het L_{night} ;
- h. Elke individuele woning binnen een gebouw heeft een individuele buitenruimte waar de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen niet meer bedraagt dan 50 dB voor het L_{den} en 40 dB voor het L_{night} ;
- i. De bedruimte van woningen zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012, liggen aan de zijde van de woning ter hoogte waarvan de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen het laagst is;
- j. In aanvulling op artikel 3.8.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt de eis voor het geluidsniveau van meerdere warmte- of koudeopwekkingsinstallaties niet voor een individuele installatie, maar voor alle installaties gezamenlijk mits deze zich bevinden binnen een onderlinge afstand kleiner dan 10 meter;
- k. De geluidluwe buitenruimten van wooncomplexen mogen niet worden gebruikt voor laad-

en losactiviteiten voor bedrijfsmatige functies;

- I. De uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw moet een gemiddelde absorptiecoëfficiënt, zoals bedoeld in het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, hebben van minimaal 0,6. Als de reflectiebijdrage van het nieuwe gebouw (op basis van een enkelvoudige reflectie) kleiner is dan 0,5 dB op delen (groter dan 100 m²) van het eigen en andere geluidsgevoelige gebouwen, is deze eis niet van toepassing.

b Vaststellen maatregelen

Bij het vaststellen van de maatregelen genoemd in artikel 3.2.4 a en artikel 3.4 wordt uitgegaan van de geluidbelasting zoals ten behoeven van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit ter hoogte van de in deze bouwaanvraag opgenomen woningen is berekend.

3.2.5 *Voorwaardelijke verplichting windhinder*

Gebouwen met een bouwhoogte van 30 m of meer zijn uitsluitend toegestaan indien door de aanvrager een windhinderonderzoek is overgelegd conform NEN 8100.

3.2.6 *Voorwaardelijke verplichting schaduwwerking gebouwen*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien op de gevel voldaan wordt aan de lichte TNO-norm; Dit betekent dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- b. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen dient middels een bezonningsstudie te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

3.2.7 *Voorwaardelijke verplichting soortenbescherming*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien is onderzocht of de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- b. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen dient een quiscan en eventueel noodzakelijk soortgericht onderzoek te worden overlegd waarbij in het specifieke geval tevens wordt aangegeven of ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen.

3.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- d. de bouwhoogte van een reclameobject bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de bouwhoogte van geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 m ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in lid 3.2.5 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder f, g en/of h mits daarbij aan de daarvoor geldende compenserende maatregelen wordt voldaan. Bij de beoordeling van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning wordt deze aanvraag getoetst aan het afwegingskader dat als bijlage 2 bij deze planregels is gevoegd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Maximum brutovloeroppervlakte niet-woonfuncties*

De brutovloeroppervlakte (bvo) van de volgende niet-woonfuncties op de gronden met de bestemming Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 bedraagt gezamenlijk ten hoogste de in navolgende tabel opgenomen oppervlakte::

| Functie | Maximum brutovloeroppervlakte (m2) |
|--|---|
| kantoor | 133.100 |
| maatschappelijke activiteiten en voorzieningen culturele voorzieningen en sportvoorzieningen | 36.700 |
| detailhandel* | 1.350 |
| hotel | bestaande oppervlakte |
| horeca-activiteiten niet zijnde hotel** | 1.600 |
| bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' | 12.000 |

*de oppervlakte per vestiging bedraagt ten hoogste 400 m²

** de oppervlakte per vestiging bedraagt ten hoogste 300 m²

3.5.2 *Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van gedeelten van de woning of in bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in een woning of in het bijgebouw bij een woning;
- de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep, zoals bedoeld in 3.5.2;
- b. kantoor;
- c. detailhandel;
- d. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' met dien verstande dat deze boven de eerste bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- e. sportvoorzieningen, met dien verstande dat deze boven de eerste bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- f. culturele voorzieningen met dien verstande dat deze boven de eerste bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- g. maatschappelijke activiteiten en voorzieningen met dien verstande dat deze boven de eerste bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan ten dienste van en in gebruik gekoppeld aan andere in het gebouw aanwezige functies;
- h. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie horecabedrijf type II;
- i. conferentiecentrum;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint' zijn in de ruimte in een hoofdgebouw dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied op de eerste bouwlaag uitsluitend de volgende functies toegestaan:
 1. detailhandel;
 2. kantoor;
 3. sportvoorzieningen;
 4. culturele voorzieningen;
 5. maatschappelijke activiteiten en voorzieningen;
 6. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie horecabedrijf type III;
 7. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- k. park dat ruimte biedt voor sport, spel en overige recreatieve buitenactiviteiten, met bijbehorende voorzieningen zoals speeltoestellen en meubilair;
- l. parkeergarage waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in Artikel 15;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, op de begane grond gesitueerde entrees van de voorzieningen vanaf de eerste en tweede bouwlaag, deelautoverhuur, kiss & ride, nutsvoorzieningen, waterbeheer, parkeervoorzieningen, gebouwde en geïntegreerde fietsparkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, elektrische oplaadpunten, voorzieningen ter beperking van windhinder, ondergrondse of inpandige afvalinzamelvoorzieningen, ondergrondse bergingen, warmte-koude opslag, laad- en losvoorzieningen, ondergrondse technische ruimtes, (winter)tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 *Ten aanzien van wooneenheden*

Op de gronden met de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 zijn in totaal ten hoogste 4.500 wooneenheden toegestaan.

4.2.2 Ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 3' t/m 'specifieke bouwaanduiding - Afwijking bouwhoogte 6' mag de maximum toegestane bouwhoogte als bedoeld onder b worden overschreden met inachtneming van de in de onderstaande tabel genoemde regels; het in de tabel genoemde aantal geldt als maximum binnen de optelsom van alle aanduidingsvlakken binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2:

| Aanduiding | Maximum aantal gebouwen | Maximum bouwhoogte (m) |
|--|-------------------------|------------------------|
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 3 | 5 | 35 |
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 4 | 8 | 62 |
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 5 | 13 | 62 |
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 6 | 5 | 35 |

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - transformatie' bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de bestaande bestaande bouwhoogte; bij een aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw geldt de maximum bouwhoogte als bedoeld onder b als ten hoogste toelaatbaar;
- e. het maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bvo (m²) aangegeven oppervlakte;
- f. de minimale hoogte van de eerste bouwlaag op of boven peil bedraagt 3,5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint' bedraagt de minimale hoogte van de eerste en tweede bouwlaag op of boven peil 7,5 m;
- h. nutsvoorzieningen worden uitsluitend binnen een gebouw gebouwd, het bouwen van vrijstaande of aangebouwde nutsvoorzieningen is niet toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - arcade 1' mag uitsluitend zodanig worden gebouwd dat op maaiveldniveau een ononderbroken doorgang aanwezig is van tenminste een vrije hoogte van 7,5 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt de brutovloeroppervlakte (bvo) van tenminste 165 woningen ten hoogste 80 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zoals opgenomen in de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 bedraagt de brutovloeroppervlakte (bvo) van tenminste 80 woningen ten hoogste 80 m².

4.2.3 Verbod op dove gevels

Het is niet toegestaan om een bouwwerk uit te voeren met een gevel zoals bedoeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder, als deze gevel de bouwkundige scheiding vormt tussen een verblijfsfunctie en de buitenlucht.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting compenserende maatregelen

a Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan om woningen in bouwwerken waarvoor:

- op grond van artikel 1c Wet geluidhinder vanwege de geluidbelasting door de A12 óf

- op grond van artikel 83 Wet geluidhinder voor de geluidbelasting door de Afrikaweg bij afwijking van het gemeentelijk ontheffingenbeleid,

hogere grenswaarden zijn vastgesteld te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen als woning, als bij de bouw van de woning is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen, en 33 dB;
- Bij het vaststellen van de karakteristieke geluidwering voor wooneenheden binnen de ontwikkelgebieden Station 1, Station 2 en Station 3, op de verbeelding aangeduid met gebiedsaanduiding 'overige zone - karakteristieke geluidwering', wordt in afwijking van het standaardspectrum voor wegverkeer volgens de NEN 5722, gebruik gemaakt van het volgende spectrum:

| Spectrum | Correctie (dB) per octaafband (Hz) | | | | | |
|--------------------|------------------------------------|-----|-----|-----|------|------|
| | 63 | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 |
| Wegverkeersgeluid* | -14 | -14 | -10 | -6 | -5 | -7 |

- Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 55 dB;
- Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet groter 57 dB;
- De luchtverversing zoals bedoeld in artikel 3.29 van het Bouwbesluit 2012 wordt betrokken van de zijde van het bouwwerk ter hoogte waarvan de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen het laagst is;
- Elke individuele woning binnen een gebouw heeft één uitwendige scheidingsconstructie waar de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen niet meer bedraagt dan 50 dB voor het L_{den} en 40 dB voor het L_{night} ;
- Elke individuele woning binnen een gebouw heeft een individuele buitenruimte waar de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen niet meer bedraagt dan 50 dB voor het L_{den} en 40 dB voor het L_{night} ;
- De bedruimte van woningen zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012, liggen aan de zijde van de woning ter hoogte waarvan de gecumuleerde geluidsbelasting voor weg- of spoorweglawaai uitgedrukt in de dosismaat L_{cum} berekend volgens hoofdstuk 2 van bijlage I bij het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, inclusief de bijdrage van 30 km/uur wegen het laagst is;
- In aanvulling op artikel 3.8.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt de eis voor het geluidsniveau van meerdere warmte- of koudeopwekkingsinstallaties niet voor een individuele installatie, maar voor alle installaties gezamenlijk mits deze zich bevinden binnen een onderlinge afstand kleiner dan 10 meter;
- De geluidluwe buitenruimten van wooncomplexen mogen niet worden gebruikt voor laad- en losactiviteiten voor bedrijfsmatige functies;
- De uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw moet een gemiddelde absorptiecoëfficiënt, zoals bedoeld in het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, hebben van minimaal 0,6. Als de reflectiebijdrage van het nieuwe gebouw (op basis van een enkelvoudige reflectie) kleiner is dan 0,5 dB op delen (groter dan 100 m²) van het eigen en

andere geluidsgevoelige gebouwen, is deze eis niet van toepassing.

b Vaststellen maatregelen

Bij het vaststellen van de maatregelen genoemd in artikel 4.2.4 a en artikel 4.4 wordt uitgegaan van de geluidbelasting zoals ten behoeven van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit ter hoogte van de in deze bouwaanvraag opgenomen woningen is berekend.

4.2.5 *Voorwaardelijke verplichting windhinder*

Gebouwen met een bouwhoogte van 30 m of meer zijn uitsluitend toegestaan indien door de aanvrager een windhinderonderzoek is overgelegd conform NEN 8100.

4.2.6 *Voorwaardelijke verplichting schaduwwerking gebouwen*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien op de gevel voldaan wordt aan de lichte TNO-norm; Dit betekent dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- b. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen dient middels een bezonningsstudie te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

4.2.7 *Voorwaardelijke verplichting soortenbescherming*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien is onderzocht of de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- b. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen dient een quiscan en eventueel noodzakelijk soortgericht onderzoek te worden overlegd waarbij in het specifieke geval tevens wordt aangegeven of ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen.

4.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- d. de bouwhoogte van een reclameobject bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de bouwhoogte van geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 m ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in lid 4.2.5 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder f, g en/of h mits daarbij aan de daarvoor geldende compenserende maatregelen wordt voldaan. Bij de beoordeling van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning wordt deze aanvraag getoetst aan het toetsingskader dat als bijlage 2 bij deze planregels is gevoegd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 *Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van gedeelten van de woning of in bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in een woning of in het bijgebouw bij een woning;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- d. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

4.5.2 *Maximum brutovloeroppervlakte niet-woonfuncties*

De brutovloeroppervlakte (bvo) van de volgende niet-woonfuncties op de gronden met de bestemming Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 bedraagt gezamenlijk ten hoogste de in navolgende tabel opgenomen oppervlakte:

| Functie | Maximum brutovloeroppervlakte (m²) |
|--|--|
| kantoor | 133.100 |
| maatschappelijke activiteiten en voorzieningen culturele voorzieningen en sportvoorzieningen | 36.700 |
| detailhandel* | 1.350 |
| horeca-activiteiten** | 1.600 |
| bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' | 12.000 |

*de oppervlakte per vestiging bedraagt ten hoogste 400 m²

** de oppervlakte per vestiging bedraagt ten hoogste 300 m²

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- a. sportvoorzieningen;
- b. culturele voorzieningen;
- c. maatschappelijke activiteiten en voorzieningen;
- d. horeca-activiteiten uit categorie horecabedrijf type II;
- e. brandweerkazerne;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend nutsvoorzieningen;
- g. parkeergarage waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in Artikel 15;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, deelautoverhuur, kiss & ride, nutsvoorzieningen, waterbeheer, parkeervoorzieningen, gebouwde en geïntegreerde fietsparkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, elektrische oplaadpunten, voorzieningen ter beperking van windhinder, ondergrondse of in pandige afvalinzamelvoorzieningen, ondergrondse bergingen, warmte-koude opslag, laad- en losvoorzieningen, ondergrondse technische ruimtes, (winter)tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Ten aanzien van gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Afwijking bouwhoogte 1' en 'specifieke bouwaanduiding - Afwijking bouwhoogte 2' mag de maximum toegestane bouwhoogte als bedoeld onder b worden overschreden met inachtneming van de in de onderstaande tabel genoemde regels; het in de tabel genoemde aantal geldt als maximum binnen de optelsom van alle aanduidingsvlakken.

| Aanduiding | Maximum aantal gebouwen | Maximum bouwhoogte (m) |
|--|-------------------------|------------------------|
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 1 | 1 | 35 |
| specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte 2 | 1 | 62 |

- d. het maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bvo (m²)' aangegeven oppervlakte;
- e. de minimale hoogte van de eerste bouwlaag op of boven peil bedraagt 3,5 m.

5.2.2 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Gebouwen met een bouwhoogte van 30 m of meer zijn uitsluitend toegestaan indien door de aanvrager een windhinderonderzoek is overgelegd conform NEN 8100.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting schaduwwerking gebouwen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien op de gevel voldaan wordt aan de lichte

TNO-norm; Dit betekent dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

- b. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen dient middels een bezonningsstudie te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting soortenbescherming

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien is onderzocht of de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- b. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen dient een quisckan en eventueel noodzakelijk soortgericht onderzoek te worden overlegd waarbij in het specifieke geval tevens wordt aangegeven of ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- d. de bouwhoogte van een reclameobject bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de bouwhoogte van geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 m ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in lid 5.2.2 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Maximum brutovloeroppervlakte niet-woonfuncties

De brutovloeroppervlakte (bvo) van de volgende niet-woonfuncties op de gronden met de bestemming Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 bedraagt gezamenlijk ten hoogste de in navolgende tabel opgenomen oppervlakte:

| Functie | Maximum brutovloeroppervlakte (m ²) |
|--|---|
| kantoor | 133.100 |
| maatschappelijke activiteiten en voorzieningen culturele voorzieningen en sportvoorzieningen | 36.700 |
| horeca-activiteiten* | 1.600 |
| bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' | 12.000 |

* de oppervlakte per vestiging bedraagt ten hoogste 300 m²

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden, gebouwen, en bouwwerken ten behoeve van wonen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. extensieve recreatie;
- d. in- en uitritten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens ondergrondse parkeervoorzieningen;
- f. terras ten dienste van de aangrenzende horecavoorziening, zoals bestemd in de aangrenzende bestemmingen;
- g. water - en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, reclameobjecten, sport – en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, hellingbanen naar ondergrondse parkeervoorzieningen, warmte-koude opslag, vlaggenmasten en lichtmasten, elektrische oplaadpunten, windbeperkende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bovenleidingsmasten c.q.-portalen ten behoeve van bruggen, duikers etc.;
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel - en meetstations, wachthuisjes e.d.;
- c. kiosken, waarbij de oppervlakte niet groter dan 15 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) per kiosk bedraagt met een maximum van vijf kiosken;
- d. huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds);
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van kunstwerken mag maximaal 15 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de naastgelegen bestemmingen 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwdiepte van ondergrondse parkeervoorzieningen maximaal 5 m bedragen.

6.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor erf – en terreinafscheidingen;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen waarbij het aantal rijstroken, met uitzondering van in- en uitvoegstroken, opstelstroken en busstroken, niet meer mag bedragen dan vijf rijstroken;
- b. fietsenstallingen;
- c. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- d. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. reclameobjecten;
- j. vlaggenmasten en lichtmasten;
- k. water - en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. windbeperkende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel – en meetstations, wachthuisjes e.d.;
- c. (half)ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. kunstwerken, vlaggenmasten en lichtmasten tot een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- e. geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de ter plaatse van de naastgelegen bestemmingen 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

7.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik van gronden voor parkeren, met uitzondering van laden- en lossen;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of \ opslagplaats voor normaal gebruik.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse rioolleiding met een diameter van ten hoogste 900 mm.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, voor de in lid 8.1 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in lid 8.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het opslaan van goederen.

8.5 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod in lid 8.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor kan worden afgeweken, zoals in lid 8.3 bedoeld;
- behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

8.6 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 8.4 zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 9 Leiding - Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse rioolleiding met een diameter van ten hoogste 900 mm.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, voor de in lid 9.1 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in lid 9.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het opslaan van goederen.

9.5 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod in lid 9.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor kan worden afgeweken, zoals in lid 9.2 bedoeld;
- b. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

9.6 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 9.4 zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Leiding - Water' geheel of gedeeltelijk te verleggen binnen het gehele plangebied, indien de leiding is of moet worden verlegd, waarbij voor het verleggen van de leiding toestemming van de leidingbeheerder nodig is.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een deskundigenrapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. 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 archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b sub 1 en b sub 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m² en dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van bouwen, zoals bedoeld in lid 10.2 onder b en kan in dat kader onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

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

10.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder, of in afwijking, van een omgevingsvergunning op of in de gronden als genoemd in lid 10.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder peil, zoals afgraven,

- ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage,
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m² of het verwijderen van funderingen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 30 cm onder peil;

10.4.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het onder lid 10.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels 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.

10.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 11 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

11.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 11.1.1 genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikel 6.

11.2 Bouwregels

- a. op deze gronden moet het bouwen plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden als bedoeld in 11.1.1;
- b. het bepaalde onder a heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) het herstel van de oorspronkelijke waarden van de desbetreffende bouwwerken ten doel hebben.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van bouwen, zoals bedoeld in lid 11.2 en kan in dat kader onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. verplichtingen ten aanzien van de situering van bouwwerken en de inrichting en het gebruik van gronden;
- b. de verplichting om de activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van erfgoed, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.4 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van meer dan twee woningen te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van erfgoed en landschap. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de commissie of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

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

11.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

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

- a. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- b. het ophogen of egaliseren van gronden.

11.5.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 11.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, en/of
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

11.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

11.5.4 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van erfgoed en landschap. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de commissie of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 12 Waarde - Karakteristiek

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor karakteristieke bebouwing.

12.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek' nadere eisen stellen ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van karakteristieke bebouwing zoals bedoeld in lid 12.1 en kan in dat kader onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

1. verplichtingen ten aanzien van de situering van bouwwerken en de inrichting en het gebruik van gronden.

12.3 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Stadsbouwmeester

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, wordt hierover advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport aar de haalbaarheid van behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Van het advies van de commissie kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

13.2 Bouwregels

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Parkeren en laad- en losvoorzieningen

15.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;

15.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 15.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

15.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor en/of als:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. buitenopslag, tenzij het om het op de bestemming gerichte gebruik gaat;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg, lng of cng;
- d. seksinrichting;
- e. opslag en/of stalling van aan het gebruik onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen, anders dan in het kader van een normaal gebruik overeenkomstig het bestaand gebruik;
- f. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- g. het gebruiken van gronden ten behoeve van wonen op gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
- h. een en ander, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Vrijwaringzone - munitie

17.1.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' zijn de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uitsluitend toegestaan, indien uit detectieonderzoek blijkt dat dit verantwoord is, gelet op mogelijk in de grond aanwezige munitie:
1. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen die dieper reiken dan 1 m onder maaiveld, met dien verstande dat voor fietspaden geldt dat deze zijn toegestaan bij werkzaamheden tot 0,5 m onder maaiveld;
 2. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen en waarbij de werkzaamheden dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen en het verwijderen van stobben;
 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 5. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 6. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 7. het afknippen van heipalen;
- b. Het bevoegd gezag kan aan een omgevingsvergunning regels en beperkingen verbinden, gericht op het beperken van veiligheidsrisico's.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Afwijkingsbevoegdheid

18.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten (met uitzondering van aantallen), afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur binnen het plangebied niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan.

18.1.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 17.2.1 is slechts toegestaan, mits:

in het plan voor de afwijking geen specifieke afwijkingsregel is opgenomen met betrekking tot de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen.

18.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels - Hotel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning afgeven voor het toestaan van het uitbreiden van de bestaande hotelfunctie mits kan worden aangetoond dat:

- a. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals bepaald in artikel 15;
- b. in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling is gegeven.
- c. de genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - een samenhangend straat - en bebouwingbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Wijzigingsbevoegdheid maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen door op één of meerdere bestemmingsvlakken met de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 of meer woningen te realiseren dan ingevolge de regels is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal extra woningen bedraagt in totaal niet meer dan 1.200;
- b. er moet door middel van toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden aangetoond dat voorzien wordt in de actuele woningbehoefte; hierbij dient tevens worden aangetoond dat er, voor de betreffende locatie, geen vraag (of onvoldoende vraag, of niet in verhouding tot de eventuele urgente vraag naar woningbouw) is naar niet-woonfuncties (kantoren, voorzieningen, detailhandel etc.);
- c. een onafhankelijk actueel behoefteonderzoek (met een geldigheid van twee jaar) moet aantonen dat de vraag naar woningen groter is dan de 4.500 in Entree geplande woningen. Dit moet concreet inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij dit onderzoek moet rekening worden gehouden met het reeds gerealiseerde programma en met de nog verwachte woningbouw in Entree (fasering);
- d. er moet inzichtelijk gemaakt worden wat het effect is van de wijzigingsbevoegdheid op de functiemix op het totale gebied Entree. Volgens het Masterplan De Entree (februari 2019) beoogd de ontwikkeling van Entree een levendige stadswijk te realiseren. Hierbij wordt gezonde mix gehanteerd van functies: 70% wonen-20% werken-10% voorzieningen (stedelijk wonen; metropolitaans), dit is inclusief beide kopgebieden van Entree;
- e. alle thema's uit het door de gemeenteraad vastgestelde Planuitwerkingskader middengebied Entree (PUK) moeten meegenomen worden in de besluitvorming van de wijzigingsbevoegdheid; doelgroepen, woningbouw, niet-woningbouw, mobiliteit, klimaatadaptatie en groen, energie, toegankelijkheid en bouwen. Uitgangspunt bij de toetsing door de gemeentelijke beleidsvelden is een levendige & hoogwaardige stadswijk, waarbij de thema's ook een positief effect hebben op de relatie met de omliggende woonwijken Meerzicht en Driemanspolder;
- f. door middel van een onafhankelijk onderzoek dat de initiatiefnemer moet aanleveren moet inzichtelijk worden gemaakt wat de meerwaarde is voor Zoetermeer (en de regio) van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Bijvoorbeeld het toevoegen van bijzondere woningtypen, het accommoderen van andere doelgroepen etc;
- g. er moet een positief advies zijn van het Q-team dat toetst aan het Beeldkwaliteitsplan;
- h. bestaande toetsingskaders zoals Bestemmingsplan (BP), Beeldkwaliteitsplan (BKP) en Planuitwerkingskader (PUK) middengebied Entree gelden ook voor plannen waarin gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid;
- i. bij aanvragen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal het college de gemeenteraad uiterlijk vier weken voordat de beslissing van kracht wordt, informeren over de voorgenomen beslissing.

19.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 20 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis wordt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken ter inzage gelegd;
- b. burgemeester en wethouders maken voor de terinzagelegging het voornemen tot het nemen van een nader eis op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

Artikel 21 Overige regels

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 13 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 9 Leiding - Water;
- c. in de derde plaats de regels van Artikel 8 Leiding - Riol;
- d. in de vierde plaats de regels van Artikel 10 Waarde - Archeologie;
- e. in de vijfde plaats de regels van Artikel 12 Waarde - Karakteristiek;
- f. in de zesde plaats de regels van 11 Waarde - Beschermd Stadsgezicht.

Hoofdstuk 4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk, als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunningen, en in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.2 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 in sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Het bepaalde in sub 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Entree Midden'.

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

| | | | |
|--------|--------------------------------------|------|-----------------------|
| - | niet van toepassing of niet relevant | o.c. | opslagcapaciteit |
| < | kleiner dan | p.c. | productiecapaciteit |
| > | groter | p.o. | productieoppervlak |
| = | gelijk aan | b.o. | bedrijfsoppervlak |
| cat. | categorie | v.c. | verwerkingscapaciteit |
| e.d. | en dergelijke | u | uur |
| kl. | klasse | d | dag |
| n.e.g. | niet elders genoemd | w | week |
| | | j | jaar |

| SBI-1993 | SBI-2008 | VNG-nr. | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|------------------|------------------|---------|--|-----------|
| 01 | 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW | |
| 014 | 016 | 0 | Dienstverlening ten behoeve van de landbouw: | |
| 014 | 016 | 2 | - algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m ² | B1 |
| 014 | 016 | 4 | - plantsoendienstverlening en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ² | B1 |
| | | | | |
| 15 | 10, 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | |
| 151 | 101,102 | 0 | Slachterijen en overige vleesverwerking: | |
| 151 | 101 | 6 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ² | B2 |
| 1552 | 1052 | 2 | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ² | B1 |
| 1581 | 1071 | 1 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week | B1 |
| 1584 | 10821 | 0 | Verwerking cacao- en chocoladefabrieken, vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 1584 | 10821 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ² | B1 |
| 1584 | 10821 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ² | B1 |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke | B1 |
| | | | | |
| 17 | 13 | - | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | |
| 174, 175 | 139 | | Vervaardiging van textielwaren | B2 |
| 176, 177 | 139, 143 | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | B2 |
| | | | | |
| 18 | 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | |
| 181 | 141 | | Vervaardiging kleding van leer | B2 |
| 182 | 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer) | C |
| | | | | |
| 20 | 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE | |
| 203, 204, 205 | 162 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ² | B2 |
| 205 | 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | B1 |
| | | | | |
| 22 | 18 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | |
| 2222.6 | 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties | B1 |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | A |
| 2223 | 1814 | B | Binderijen | B1 |
| 2224 | 1813 | | Grafische reproductie en zetten | B1 |
| 2225 | 1814 | | Overige grafische activiteiten | B1 |
| 223 | 182 | | Reproductiebedrijven opgenomen media | A |
| | | | | |
| 24 | 20, 21 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN | |
| 2442 | 2120 | 0 | Farmaceutische productenfabrieken: | |
| 2442 | 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | C |
| | | | | |
| 26 | 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN | |
| 2612 | 2312 | | Glas-in-lood-zetterij | B1 |
| 2615 | 231 | | Glasbewerkingsbedrijven | B2 |
| 262, 263 | 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | |
| 262, 263 | 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | B1 |
| 267 | 237 | 0 | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | |
| 267 | 237 | 2 | - indien p.o. < 2.000 m ² | B2 |

| SBI-1993 | SBI-2008 | VNG-nr. | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|---------------|---------------|---------|---|-----------|
| 2681 | 2391 | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | B2 |
| 28 | 25, 33 | - | VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN) | |
| 281 | 251, 331 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m ² | B2 |
| 284 | 255, 331 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ² | B2 |
| 2852 | 2562, 3311 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ² | B2 |
| 287 | 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ² | B2 |
| | | | | |
| 30 | 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | |
| 30 | 26, 28, 33 | A | Kantoomachines- en computerfabrieken, incl. reparatie | B1 |
| | | | | |
| 33 | 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | |
| 33 | 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke | B1 |
| | | | | |
| 36 | 95/32 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | |
| 361 | 9524 | 2 | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ² | A |
| 362 | 321 | | Fabricage van munten, sieraden en dergelijke | B1 |
| 363 | 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | B1 |
| 3661.1 | 32991 | | Sociale werkvoorziening | B1 |
| | | | | |
| 40 | 35 | - | PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | |
| 40 | 35 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | |
| 40 | 35 | C1 | - < 10 MVA | B1 |
| 40 | 35 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | |
| 40 | 35 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A | A |
| 40 | 35 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C | B1 |
| 40 | 35 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | |
| 40 | 35 | E2 | - blokverwarming | B1 |
| | | | | |
| 41 | 36 | - | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER | |
| 41 | 36 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | |
| 41 | 36 | B1 | - < 1 MW | B1 |
| | | | | |
| 45 | 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | |
| 45 | 41, 42, 43 | 3 | Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ² | B1 |
| 453 | 432 | | Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij) | B1 |
| 453 | 4321 | | Elektrotechnische installatie | B1 |
| | | | | |
| 50 | 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij) | B1 |
| 5020.4 | 45204 | B | Autobeklederijen | A |
| 5020.5 | 45205 | | Autowasserijen | B1 |
| 503, 504 | 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | B1 |
| | | | | |
| 51 | 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | |
| 5134 | 4634 | | Groothandel in dranken | C |

| SBI-1993 | SBI-2008 | VNG-nr. | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|----------|------------|---------|--|-----------|
| 5135 | 4635 | | Groothandel in tabaksproducten | C |
| 5136 | 4636 | | Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk | C |
| 5137 | 4637 | | Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen | C |
| 514 | 464, 46733 | | Groothandel in overige consumentenartikelen | C |
| 5148.7 | 46499 | 0 | Groothandel in vuurwerk en munitie: | |
| 5148.7 | 46499 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | C |
| 5153 | 4673 | 0 | Groothandel in hout en bouwmaterialen: | |
| 5153 | 4673 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m ² | C |
| 5153 | 4673 | 2 | - indien b.o. <= 2.000 m ² | B1 |
| 5153.4 | 46735 | 4 | Zand en grind: | |
| 5153.4 | 46735 | 6 | - indien b.o. <= 200 m ² | B1 |
| 5154 | 4674 | 0 | Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | |
| 5154 | 4674 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m ² | C |
| 5154 | 4674 | 2 | - indien b.o. <= 2.000 m ² | B1 |
| 5156 | 4676 | | Groothandel in overige intermediaire goederen | C |
| 518 | 466 | 2 | Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid | C |
| 518 | 466 | | Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid | B1 |
| 519 | 466, 469 | | Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke) | C |
| | | | | |
| 52 | 95 | - | REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN | |
| 527 | 952 | | Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen) | A |
| | | | | |
| 60 | 49 | - | VERVOER OVER LAND | |
| 6022 | 493 | | Taxibedrijven | B1 |
| 6024 | 494 | 1 | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ² | C |
| 603 | 495 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | B1 |
| | | | | |
| 63 | 52 | - | DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER | |
| 6321 | 5221 | | Caravanstalling | B1 |
| | | | | |
| 64 | 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | |
| 641 | 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | C |
| | | | | |
| 71 | 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | |
| 711 | 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | B2 |
| 712 | 7712, 7739 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's) | C |
| 713 | 773 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | C |
| | | | | |
| 72 | 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke | A |
| 72 | 58, 63 | B | Datacentra | B1 |
| | | | | |
| 73 | 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | A |
| | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|----------|---|---------|--|-----------|
| | | VNG-nr. | | |
| 74 | 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | |
| 7481.3 | 74203 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | C |
| 7484.4 | 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke | A |
| | | | | |
| 90 | 37, 38, 39 | | MILIEUDIENSTVERLENING | |
| 9001 | 3700 | B | Rioolgemalen | B1 |
| | | | | |
| 93 | 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | |
| 9301.3 | 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | B1 |

SBI 93/08/SvB f
maart 2012

Toetsingscriteria alternatieve maatregelen artikel 3.4 en 4.4 Bestemmingsplan Entree Midden

Op grond van de artikelen 3.2.4 en 4.2.4 van het bestemmingsplan Entree Midden, moet elke woning waarvoor op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering een hogere grenswaarde hoger dan de maximaal toelaatbare waarde op grond van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld, of waarvoor ontheffing wordt verleend van de voorwaarden uit het gemeentelijke ontheffingenbeleid, een stille individuele buitenruimte én een geluidluwe zijde worden gerealiseerd. Voor gevallen waarin niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, wordt op grond van de artikelen 3.4 en 4.4 een mogelijkheid geboden om van deze voorwaarden af te wijken op grond van een omgevingsvergunning. Voorwaarde voor het verlenen van deze omgevingsvergunning is dat voor deze woningen op een andere manier wordt geborgd dat slaapkamers voldoende worden geventileerd en kunnen worden gespuid terwijl het maximale binnenniveau wordt gewaarborgd óf dat de individuele buitenruimte geluidluw wordt ingericht én in een stille collectieve buitenruimte wordt voorzien.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijking verlenen van artikel 3.2.4 en 4.2.4 onder f of h als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (**Alternatief A**):

- Elke slaapkamer binnen de woning moet kunnen worden geventileerd en gespuid met buitenlucht. Dit ventileren en spuien mag worden gerealiseerd met een te openen deel, met een debiet van 3 liter per seconde per vierkante meter vloeroppervlak mits de geluidbelasting op dit te openen deel lager of gelijk is aan 48 dB na aftrek ex artikel 100g Wet geluidhinder vanwege de zoneringsplichtige weg waarvoor ontheffing is verleend. In alle andere gevallen moet voor dit ventileren en spuien worden voorzien in een mechanische spui ventilatie met de voornoemde capaciteit, waarbij de maximale binnenwaarde bepaald volgens NEN 5077 maximaal 33 dB bedraagt zoals bedoeld in artikel 111b, lid 2 van de Wet geluidhinder..
- Bij CO₂ gestuurde balansventilatie moeten in alle potentiële slaapkamers CO₂-sensoren aanwezig zijn.
- Onbenoemde ruimten binnen de woning die ook als verblijfsruimte kunnen worden ingericht, moeten ook kunnen worden geventileerd en gespuid met borging van de maximale binnenwaarde van 33 dB zoals bedoeld in artikel 111b, lid 2 van de Wet geluidhinder.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijking verlenen van artikel 3.2.4 en 4.2.4 onder g, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (**Alternatief B**):

- Voer de niet gemeenschappelijke buitenruimte met een gesloten borstwering en een absorberend plafond en zorg voor een gemeenschappelijke en geluidluwe buitenruimte waar de gecumuleerde geluidbelasting door het wegverkeer, zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 50 dB voor het L_{den} bedraagt.
- De individuele buitenruimte die op één van de eerste vier verdiepingen van een woongebouw wordt gerealiseerd, moet aan de geluidbelaste zijde een borstwering van minimaal 150 cm tot maximaal 160 cm hebben. Op hoger gelegen verdiepingen moeten deze borstweringen een hoogte van minimaal 120 cm en maximaal 130 cm hebben.
- De individuele buitenruimte moet met uitzondering van de borstwering over ten minste 75% in open verbinding met de buitenlucht staan.
- De collectieve buitenruimte is voor alle bewoners van woningen binnen het betreffende complex toegankelijk.
- De collectieve stille buitenruimte heeft een oppervlak dat minimaal 2 m² per individuele woning waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend, met een minimum van 100 m².
- De collectieve stille buitenruimte ligt op maximaal 50 meter (horizontaal gemeten) van de woningen waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend.
- De collectieve stille buitenruimte biedt ruimte om te kunnen ontspannen, ontmoeten, bewegen en spelen in een fijne omgeving.
- De collectieve buitenruimte met voldoende zonlicht en voldoende windluw worden ingericht. Voor ten minste de helft van het oppervlak moet worden voldaan aan ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag volgens de TNO-norm de categorie 'langdurig zitten' volgens de NEN 8100.

- De collectieve stille buitenruimte wordt volgens de principes van positieve gezondheid en de leefomgeving (Louis bolkinstituut). Betrek de toekomstige bewoners en hun wensen bij het maken van de plannen en het onderhoud van de tuin. Beleg het toekomstig onderhoud en afspraken in bijvoorbeeld een VVE. Richt de ruimte klimaatadaptief in, gebruik allergeenarm groen en zorg voor overdekking voor regen en zon.