

Bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2–6

Nota Vooroverleg



Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Team Omgevingsrecht
april 2020

INHOUD

Inleiding	3
Deel A: reacties ex. artikel 3.1.1. Bro	4
Deel B: Lijst van wijzigingen	12

Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Veiligheidsregio Utrecht
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. ProRail
4. Provincie Utrecht
5. Gasunie

Deel A: reacties ex. artikel 3.1.1. Bro

1. Veiligheidsregio Utrecht

1.1 Beschouwing risico's

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breukelen–Lunetten (basisnetroute 71E.1) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook het invloedsgebied van het LPG-tankstation Cartesiusweg valt over het plangebied. Het tankstation valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Reactie:

Waarvan akte

1.2 Rapport “Berekening groepsrisico LPG-tankstation” van Anteagroup

Uit de rapportage “Berekening groepsrisico LPG-tankstation” van Anteagroup met het kenmerk 0436562.104 d.d. 14 februari 2019 blijkt dat het groepsrisico is gestegen, maar zijn de waardes niet aangegeven. Bij de berekeningen wordt een vergelijk gemaakt tussen het aantal personen volgens de BAG-registratie en de “Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico”. Dit zowel in de bestaande alsook in de uiteindelijke situatie. Voor kleine woningen (<55m²) is een afwijking ten opzichte van de Handreiking aangegeven. Hier wil men 1,5 personen per woning aan te houden i.p.v. de 2,4 personen per woning. Een onderbouwing hiervan ter ondersteuning van deze afwijking is niet meegeleverd. Deze aanname van bevolkingsdichtheid is in de berekening voor het groepsrisico ten gevolge van een incident op het spoor niet gebruikt.

Een klein gedeelte van het nieuw te bouwen blok woningen en andere functies (Gemengd) op de locatie van PostNL naast de Sligro valt binnen de cirkel van 160 meter vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation. Dit wordt in de rapportage of het plan niet aangegeven. In de regels van het plan valt onder de bestemming gemengd ook een maatschappelijke functie waar ook zeer kwetsbare objecten zoals kinderdagverblijven deel van kunnen uitmaken. Volgens de “Circulaire effectafstanden LPG-tankstations” zal in dit gedeelte van het gebouw geen zeer kwetsbare objecten mogen komen.

Met betrekking tot de risico's van het LPG tankstation adviseert de VRU om:

Betreffende het rapport “Berekening groepsrisico LPG-tankstation” de volgende aanpassingen te laten aanbrengen:

- a. De berekening voor het groepsrisico te baseren op de BAG-gegevens voor de gebouwen die nu blijven staan, en voor de nieuwe woningen en andere functies de richtwaardes volgens de “Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico” te gebruiken.
- b. Voor de verlaging van het aantal personen bij kleine woningen bij de berekening van het groepsrisico een onderbouwing van deze verlaging te vragen.
- c. Het groepsrisico in waarden en aantal slachtoffers aan te laten geven.

Reactie

a. Het toetsmoment voor de externe veiligheid regelgeving ligt bij het moment dat een bestemming wijzigt. Op dat moment moet op basis van de bestemmingsplan capaciteit en kengetallen (“Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico”) een realistische inschatting worden gemaakt van het aantal te

verwachten personen binnen het invloedsgebied. De inschatting moet toekomst-proof zijn, en dus ook bruikbaar bij volgende bestemmingsplanwijzigingen. Gebruik van BAG-gegevens kan leiden tot jojo-effecten (bijvoorbeeld bij verandering van een bedrijfssoort) per moment dat bestemmingen wijzigen. Gebruik van BAG-gegevens kent ook nadelen als bijvoorbeeld het aantal werknemers terwijl dat aantal voor een (groot) deel part-time is en/of niet op locatie werkzaam is.

b. Het kan als algemeen bekend worden beschouwd dat kleine woningen (gemiddeld 45 m2 BVO) zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Dit soort woningen zijn bedoeld voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en zullen bij uitzondering bewoond worden door een klein gezin. 500 woningen in de Cartesiusdreef vallen onder een bijzonder woonconcept, waarbij circa 200 woningen bewoond gaan worden door mensen uit zorginstellingen, voormalig daklozen etc. ("vragers") en circa 300 woningen door starters en studenten ("dragers"). Daar zullen alleen bij uitzondering gezinnen bij zijn. Een nadere onderbouwing wordt niet zinvol geacht.

c. Het groepsrisico is weergegeven in de diverse diagrammen in hoofdstuk 5 van de rapportage. Uit de diagrammen zijn in voldoende mate de waarden en aantal slachtoffers te herleiden.

Reactie (punt 1.):

Gelet op het voorgaande wordt een aanpassing van de rapportage niet nodig geacht.

In de toelichting van het plan aan te geven dat voor het bouwblok naast de Sligro (oud PostNL terrein) geen plaats is voor zeer kwetsbare objecten. Indien men van de circulaire wil afwijken zal dit met veiligheidsgerelateerde argumenten moeten worden onderbouwd.

Reactie:

In hoofdstuk 4.3 van de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen effecten ongeval' wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 160 meter van het LPG-tankstation (i.c. het LPG vulpunt) voor zeer kwetsbare objecten. 'Rekening houden met' wil zeggen dat het bestuursorgaan in beginsel gebonden is aan de regel, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan. Voor dit bestemmingsplan zal de gemeente Utrecht zich houden aan deze regel. De toelichting zal worden aangepast.

In de verbeelding van het plan de 160 meter cirkel aan te geven waarbinnen geen zeer kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Reactie:

Op de verbeelding is de 160 meter cirkel toegevoegd. Dit is vervolgens ook verwerkt in de bouwregels in artikel 3 Bedrijf en artikel 10 Wonen. In de bouwregels is het bouwen van zeer kwetsbare objecten uitgesloten.

De regels van het plan aanvullen om te zorgen dat het punt 3 goed ten uitvoer kan worden gebracht:

- a. onder artikel 1 Begrippen de term zeer kwetsbaar object met omschrijving toevoegen
- b. onder artikel 4.5 Gebruiksverbod aangeven dat afwijken van verbod op het oprichten van een zeer kwetsbare functie alleen mogelijk is wanneer dit door veiligheidsgerelateerde argumenten is onderbouwd.

Reactie:

De term zeer kwetsbaar object zal aan de begrippenlijst worden toegevoegd.

De verwijzing naar artikel 4.5 is niet juist, dat artikel gaat over het bestemmingsvlak Gemengd-1.

Aangenomen wordt dat de VRU het bestemmingsvlak Gemengd-2 bedoelt. Overigens heeft de 160

meter cirkel geen of nauwelijks een overlap met het bouwvlak van de bestemming Gemengd-2. Het uitsluiten van zeer kwetsbare objecten heeft met name betrekking op het bestemmingsvlak Wonen naast de Sligro, daar worden ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Zie verder ook reactie onder 3.

1.3 Rapport “Cartesiusdriehoek te Utrecht” van Peutz b.v.

In het rapport “Cartesiusdriehoek te Utrecht” van Peutz b.v. met het rapportnummer HC 5534-2-RA-003 d.d. 18 november 2019 worden voor het hoogste groepsrisico rond het spoor verschillende waardes weergegeven. Op bladzijde 16 en 21 staat dat deze toeneemt van 0,160 naar 0,509 maal de oriëntatiewaarde bij 1018 naar 1490 slachtoffers. Op bladzijde 17 staat echter een toename van 0,149 naar 0,476 van de oriëntatiewaarde. Het is onduidelijk welke van deze waarden moet worden aangehouden.

Met betrekking tot de risico's van de spoorlijn Utrecht – Breukelen adviseert de VRU om:

In het rapport “Cartesiusdriehoek te Utrecht” een éénduidige groepsrisico aan te laten geven en te controleren met het vermelde risico in de toelichting van het plan.

Reactie:

Het verschil is weliswaar verwaarloosbaar, maar inderdaad onjuist. De rapportage in bijlage 9 is aangepast met de juiste gegevens, de oriëntatiewaarde neemt toe van 0.160 WO naar 0.509 OW. Dit is ook aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.6 externe veiligheid.

1.4 Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het plangebied is voldoende bereikbaar vanaf de Cartesiusweg als onderdeel van de hoofdrijroutestructuur. Het is niet duidelijk of de nieuwe onderdoorgang naar de 2^e Daalsedijk geschikt is voor het gebruik door de hulpdiensten. Een dergelijke mogelijkheid zou een voordeel zijn bij de hulpverlening in geval van een calamiteit in het plangebied. De wegenstructuur is nog onvoldoende gedetailleerd uitgewerkt om te kunnen beoordelen of deze voldoet aan de richtlijnen voor bereikbaarheid. Dit zal in een verdere planuitwerking moeten worden overlegd met de Veiligheidsregio Utrecht. Dat geldt tevens voor de bluswatervoorziening. Voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening ten aanzien van het spoor als risicobron geldt hetzelfde.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening adviseert de VRU om:

De mogelijkheid te laten onderzoeken of de nieuwe onderdoorgang onder het spoor naar de 2^e Daalsedijk kan worden ontworpen voor gebruik door de hulpdiensten.

Reactie:

De onderdoorgang is al helemaal ontworpen en aanbesteed. Een wijziging van het ontwerp is niet meer mogelijk: de onderdoorgang zou dan breder en hoger moeten worden.

Voor de uiteindelijke uitvoering van de openbare ruimte in verband met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in overleg te treden met de Veiligheidsregio Utrecht voor de afstemming ten aanzien van het wegontwerp en bluswatervoorziening.

Reactie:

De VRU wordt meegenomen bij het maken van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

1.5 Overige

Met betrekking tot de zelfredzaamheid van personen adviseert de VRU om:

In de omgevingsvergunning activiteit bouw als voorschrift op te nemen dat:

- a. Ten tijde van een plasbrand het gebouw kan worden ontlucht via de stralingsluwe zijde (van het spoor afgekeerde zijde),
- b. De indeling en ontsluiting van het bouwwerk van belang zijn bij het (dreigende) scenario van een BLEVE, waarbij van het spoor of het LPG-tankstation weggevucht moet kunnen worden. Ook kan worden gedacht aan het minimaliseren van het hoeveelheid glas aan de spoorzijde of richting het LPG-tankstation en het solide uitvoeren van de vluchtwegen (trappenhuizen e.d.).
- c. De gebouwen met een mechanisch ventilatiesysteem in het plangebied moeten deze in het kader van de risico's kunnen uitschakelen. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen. Bij de bedrijfshulpverlening van de voorgenomen utiliteitsbouw (horeca) moet de positie van de schakelaar bekend zijn en de handelwijze volgens dit scenario moet een onderdeel zijn van het bedrijfsnoodplan.

Reactie:

De genoemde maatregelen hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar komen nadrukkelijk aan de orde in de volgende fasen (ontwerp, uitvoering). Hier zal op dat moment zo veel mogelijk gehoor aan worden gegeven en worden geborgd in voorschriften van de omgevingsvergunning.

De gebruikers (bewoners en bedrijven) te informeren over de getroffen maatregelen en de handelingsperspectieven bij de diverse scenario's.

Reactie:

Ook dit onderdeel heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar dit advies wordt meegenomen voor de uitvoering in een volgende fase.

2. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

2.1 Concretiseren waterbergingsopgave in toelichting

Het beleid van Gemeente Utrecht en waterschap is om het hemelwater uit het plangebied volledig af te koppelen van de riolering en het gebied klimaatbestendig (toekomstbestendig) in te richten. Wij adviseren u om in het gebied een buffercapaciteit te creëren van minimaal 45 mm ten opzichte van het aanwezige verhard oppervlak. Op deze manier ontstaat minder kans op wateroverlast. Daarnaast kan de realisatie van een infiltratievoorziening in combinatie met groen ook bijdragen aan de reductie van hittestress en droogte. Wij vragen u om, op basis van het toekomstig verhard oppervlak, de klimaatopgave (in m³) te berekenen en op te nemen in par. 5.11 van de toelichting.

Reactie:

De 45 mm buffercapaciteit komt terug in bijlage 18 waterparagraaf onder het kopje klimaatadaptatie. Concreter kan op dit moment nog niet worden ingegaan op de hoe en waar vraag. Dat wordt uitgewerkt in de FO- en VO-fase van het plan. De m³'s staan berekent bij de wateropgave op pagina 5 van de waterparagraaf.

2.2 Uitwerken keuze voor infiltratievoorzieningen in toelichting

In de waterparagraaf in bijlage 18 is onder meer aangegeven dat: "Binnen het groen netwerk worden wadi's of andere waterbergende voorzieningen toegepast die het water afkomstig van een piekbui kunnen vasthouden binnen het plangebied." Wij vragen u om in par. 5.11 van de toelichting aan te geven op welke wijze en in hoeverre de berekende klimaatopgave (zie punt 1) wordt gerealiseerd.

Reactie:

Ook dit is in deze bestemmingsplanfase nog niet te beantwoorden, de buffercapaciteit wordt berekend en uitgewerkt in de FO- en VO-fase.

Aan de paragraaf wateropgave wordt voor de volledigheid toegevoegd, dat ondanks dat er geen compensatie nodig is, de gemeente wel klimaat robuust wil bouwen. Daarom worden er eisen gesteld aan de buffercapaciteit en over het omgaan met piekbuien, zoals in de paragraaf klimaatadaptatie staat omschreven.

2.3 Overige adviespunten in toelichting

Daarnaast adviseren wij u om in het plan rekening te houden met onderstaande adviespunten:

- a. Het vloerpeil van panden minimaal 0,15 m boven straatpeil aan te leggen;
- b. Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels.
- c. De ledigingstijd van infiltratievoorzieningen bedraagt circa 48 uur. De buffer dient hierna weer volledig beschikbaar te zijn voor nieuwe buien.

Reactie:

a. In de paragraaf staat op pagina 4 in de alinea 30 cm als drempelhoogte aangehouden. Later in de paragraaf staat 15 cm. Wij zullen het aanpassen zodat overal 15 cm wordt aangehouden.

b. De paragraaf passen wij ook op dit punt aan, de genoemde tekst wordt toegevoegd aan het onderwerp klimaatadaptatie op pagina 6.

c. Dit uitgangspunt is al verwerkt in de paragraaf onderaan pagina 6.

3. ProRail

3.1 Eigendom van de grond

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn een deel van de bestemde gronden eigendom van ProRail. Aan deze gronden is in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemmingen “Bedrijf” en “Groen 2” toegekend. De bestemming “Bedrijf” is bestemd voor de bouw van een ICB stalling aan de Cartesiusdriehoek te Utrecht. In de bestemming “Groen 2” is onder meer een geluidscherm geprojecteerd. Over de vervreemding van deze gronden is nog geen overeenstemming met de gemeente, ProRail acht het derhalve voorbarig deze gronden (voorover het om de groenbestemming) te onttrekken aan het gebruik als emplacement/spoorbestemming. ProRail vraagt aan u de bestemming Verkeer– Railverkeer (V–RV) voor dit gedeelte eigendom van ProRail B.V. op te nemen.

Reactie:

Het geluidscherm is ingekort tot aan de bestemming ‘Bedrijf’ zodat het geplande scherm niet over de gronden van ProRail lopen. Daarnaast is een deel van de Groen 2 bestemming gewijzigd in een bestemming Verkeer– Railverkeer met een aanduiding Groen 2. Deze aanduiding is opgenomen zodat de geplande groenvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden zodra hier overeenstemming over is.

3.2 Ontwikkelig ICB stalling

Ten aanzien van het project ICB stalling is er overleg gevoerd met de gemeente over dit initiatief van ProRail. ProRail constateert dat aan de bestemming “Bedrijf” geen passende bestemming is toegekend. Het opgegeven bouwvlak is, wanneer dit slechts voor 60% mag worden bebouwd, te beperkt voor de ICB–stalling. Het verzoek is dit vlak voor 100% te mogen bebouwen (de oppervlakte van de stalling is 465 m²). Daarnaast is een maximale bouwhoogte van 9 meter noodzakelijk in plaats van de nu opgenomen 6 meter. Ter informatie treft u bijgaand het DO aan van de ICB stalling.

Reactie

Het ontwerp is stedenbouwkundig bekeken en de verhoging van het bebouwingspercentage naar 100% is akkoord. Ook de extra hoogte wordt qua schaal en maat, ook ten opzichte van het naastgelegen scherm passend bevonden. De gevraagde aanpassing is verwerkt in de planregels en op de verbeelding.

4. Provincie Utrecht

De Provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

5. Gasunie

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Deze ligt op 420 meter van het plangebied. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Deel B: Lijst van wijzigingen

Ten opzicht van het voorontwerp- bestemmingsplan waarover overleg is gevoerd zijn een aantal wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn hieronder kort samengevat.

Naar aanleiding van de VRU

Toelichting

Paragraaf 5.6 Externe veiligheid

De volgende tekst toevoegen aan het eind van het tekstblok onder het kopje 'LPG-station':

"Verder is voor LPG tankstations de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen effecten ongeval' van toepassing. In hoofdstuk 4.3 van die circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 160 meter van het LPG-tankstation (i.c. het LPG vulpunt) voor zeer kwetsbare objecten. 'Rekening houden met' wil zeggen dat het bestuursorgaan in beginsel gebonden is aan de regel, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan. Omdat maatschappelijke voorzieningen in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zowel binnen de bestemming 'Wonen' als 'Gemengd-2' is invulling gegeven aan deze regel door op de verbeelding de 160 meter contour op de verbeelding weer te geven en een voorschrift aan de regels toe te voegen die vestiging van zeer kwetsbare objecten uitsluit."

Paragraaf 5.6 Externe veiligheid

Naar aanleiding van een aanpassing van het onderzoek in bijlage 9 is ook de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de toelichting aangepast. De conclusie is ongewijzigd.

Verbeelding

De effect contour rond LPG vulpunt is opgenomen op de verbeelding met een specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten zeer kwetsbare objecten' (sba- zko).



Regels

In artikel 3 Bedrijf is in lid 3.2.1 toegevoegd:

'Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten zeer kwetsbare objecten', mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gebouwd.'

In artikel 10 Wonen is in lid 10.2.1 het onderstaande toegevoegd.

‘Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten zeer kwetsbare objecten', mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gebouwd.’

Het begrip ‘zeer kwetsbare objecten’ is toegevoegd aan de artikel 1 Begrippen

1.66 Zeer kwetsbare objecten

Een zeer kwetsbaar object is een gebouw bestemd voor personen die niet of beperkt zelfredzaamheid zijn. Hieronder worden in ieder geval verstaan gebouwen met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan:

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
 - voor kinderopvang; of
 - voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- c. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied; of
- e. een onderwijsfunctie:
 - voor basisschoolonderwijs; of
 - voor onderwijs

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid Cartesiusdriehoek te Utrecht“ van Peutz is aangepast.

In het oude onderzoek was opgenomen dat het groepsrisico steeg van 0,149 naar 0.461 OW. Naar aanleiding van de reactie van de VRU is opnieuw bekeken en geconcludeerd dat het groepsrisico neemt toe van 0.160 OW naar 0.509 OW.

Naar aanleiding van de HDSR

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 18 waterparagraaf wordt op drie punten aangepast:

Op pagina 4 laatste alinea wordt een drempelhoogte van 15 cm opgenomen in plaats van 30 cm

Op pagina 6 wordt deze tekst toegevoegd:

‘Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels.’

Aan de paragraaf wateropgave op pagina 6 wordt toegevoegd:

Ondanks dat er geen compensatie nodig is, wil de gemeente wel klimaat robuust bouwen. Daarom worden er eisen gesteld aan de buffercapaciteit en over het omgaan met piekbuien, zoals in de paragraaf klimaatadaptatie staat omschreven.

Naar aanleiding van ProRail

Verbeelding

Op de locatie van de ICB stalling:

- Het bebouwingspercentage van 60% is van het bouwvlak afgehaald.
- De aanduiding 'maximale bouwhoogte' is gewijzigd van 6 meter naar 9 meter.

De lengte van het geluidscherm is ingekort.

Een deel van de bestemming 'groen 2' is gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer Railverkeer' met een aanduiding 'Groen 2'.

Regels

Aan artikel 3.2.1 lid 2 is het schuingedrukte deel toegevoegd:

Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden. *Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.*

Toevoeging:

Artikel 8.1 lid 5 Ter plaatse van de aanduiding 'Groen' ook voor functies zoals opgenomen in de bestemming Groen-2.