

II Voorschriften

Bestemmingsplan Oosterheem 2000

INHOUD**HOOFDSTUK I**

Artikel 1
 Artikel 2
 Artikel 3
 Artikel 4
 Artikel 5
 Artikel 6

ALGEMENE BEPALINGEN

Begripsbepalingen
 Wijze van meten
 Realisering in de nabije toekomst
 Reservering openbaar vervoerlijn
 Voorzieningen voor mobiele communicatie
 Beschermingszones leidingen en hoogspanningsverbindingen

HOOFDSTUK II

Artikel 7
 Artikel 8
 Artikel 9
 Artikel 10
 Artikel 11
 Artikel 12
 Artikel 13
 Artikel 14
 Artikel 15
 Artikel 16
 Artikel 17

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woongebied
 Dreef
 Bedrijfsdoeleinden
 Voorzieningencentrum
 Mijnbouwkundige doeleinden (NAM)
 Bedrijfsterrein
 Verkeersdoeleinden
 Openbaar vervoerlijn
 Groen
 Water
 Waterkering

HOOFDSTUK III

Artikel 18
 Artikel 19
 Artikel 20
 Artikel 21
 Artikel 22

BIJZONDERE BEPALINGEN

Anti-dubbeltelbepaling
 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
 Gebruiksbeepaling
 Algemene vrijstellingsbepaling
 Wijzigingsbevoegdheid

HOOFDSTUK IV

Artikel 23
 Artikel 24
 Artikel 25
 Artikel 26

SLOTBEPALINGEN

Procedurevoorschriften
 Overgangsbepalingen
 Strafbaarstelling
 Titel

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Bestemmingsplan of plan:
Het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" van de gemeente Zoetermeer, bestaande uit in deze voorschriften en aangegeven op de plankaart.
2. Plankaart:
zie
ie p.h. de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit zes bladen:
 - 1.1 Bestemmingen,
 - 1.2 Dwarsprofielen,
 - 1.3 Realisering in de nabije toekomst,
 - 1.4 Geluidcontouren verkeer,
 - 1.5 Geluidcontouren HSL/Openbaar vervoerlijn/Bedrijven,
 - 1.6 Zonering leidingen,
 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
3. Bouwen:
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
4. Bouwwerk:
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
5. Gebouw:
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Ander bouwwerk:
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
7. Bebouwing:
Eén of meer bouwwerken.
8. Bouwperceel:
Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
9. Bouwstrook:
Een op de plankaart aangegeven gedeelte van een of meer bouwpercelen waarbinnen specifieke regels gelden voor het oprichten van bebouwing.
10. Bestemmingsvlak:
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
11. Bestemmingsgrens:
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
12. Hoofdgebouw:
Een gebouw dat op een bouwperceel door zij bestemming, dan wel constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
13. Hoofdmasa van een hoofdgebouw:
 - Ingeval het gebouw bestaat uit meerdere bouwlagen:
het (gebouw)deel van het gebouw met een grotere hoogte dan 3 m.
 - Ingeval het gebouw bestaat uit één bouwlaag:
het hoofdgebouw met uitzondering van aan- en uitbouwen.
14. 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 met uitsluiting van onderbouw of kruipruimte.

15. Onderbouw:
Een functioneel niet bij het hoofdgebouw horende bouwlaag die zich geheel of gedeeltelijk onder het hoofdgebouw bevindt.
16. Bijgebouw:
Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
17. Uitbouw:
Elk aan de hoofdmassa van een gebouw aangebouwd gebouwdeel, dat naar constructie en inrichting dient voor uitbreiding van het hoofdgebouw.
18. Aanbouw:
Elk ander aan de hoofdmassa van een gebouw aangebouwd gebouwdeel.
19. Voorgevelrooilijn:
Lijn die voor aaneengesloten bebouwing, per bouwstrook, en voor (half)vrijstaande bebouwing, per bouwperceel, wordt bepaald door de ten opzichte van de ontsluitende weg dan wel ontsluitende langzaam verkeersroute dichtstbij gesitueerde gevel(s) van de hoofdmassa(s) van het/de hoofdgebouw(en).
20. Achtergevelrooilijn:
(Al dan niet op de plankaart aangegeven) lijn die per bouwstrook wordt bepaald door de (oorspronkelijke) diepte van de hoofdmassa(s) van het/de hoofdgebouw(en), gerekend vanaf de voorgevelrooilijn.
21. Achtergevel:
Gevel van de hoofdmassa van een hoofdgebouw, welke zich bevindt op de achtergevelrooilijn.
22. Erf:
Gedeelte van een bouwperceel dat niet in beslag wordt genomen door de (oorspronkelijke) hoofdmassa van het hoofdgebouw en waarop gebouwen zijn toegestaan.
23. Tuin:
Gedeelte van een bouwperceel dat niet in beslag wordt genomen door de (oorspronkelijke) hoofdmassa van het hoofdgebouw en waarop geen gebouwen zijn toegestaan.
24. Peil:
a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of dat voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang.
In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
b. In andere gevallen: het aangrenzende maaiveld.
25. Woning/wooneenheid:
Elk (gedeelte van) een gebouw dat feitelijk geschikt en/of ingericht is voor één huishouden.
26. Niet-gestapelde woning:
Een woning welke een zelfstandig gebouw vormt, dan wel deel uitmaakt van een gebouw, die direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld en waarboven of waaronder zich geen gebouwen met een andere dan een woonfunctie bevinden.
27. Gestapelde woning:
Elke woning die geen niet-gestapelde woning is.
28. Bijzondere woonvormen:
Woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van meerdere huishoudens.
29. Woonwagenstandplaats:
Een standplaats voor een woonwagen als bedoeld in artikel 1, lid 1, aanhef en onder h, van de Woningwet (Stb. 1991,439).
30. Aangrenzende woning:
Een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel.
31. Tegenoverliggende woning:

zie 1e ph.
+
losstaand

Een woning, die zich bevindt binnen de horizontale hoeken van 120 graden, gemeten ten opzichte van de voor- resp. achtergevelrooilijn, ter plaatse van de uiteinden van de voor- of achtergevel van het betreffende gebouw.

32. Praktijk- of bedrijfsruimte:
Een bij een woning behorende ruimte, welke feitelijk en uitsluitend is ingericht en/of geschikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
33. Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
Een beroep of bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
34. Ambachtelijk bedrijf:
Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit en tot een maximum van 15 m² verkoopruimte, van goederen die verband houden met het ambacht.
35. Kantoor:
Een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak werkzaamheden van administratieve, zakelijk dienstverlenende of wetenschappelijke aard worden verricht.
36. Kantoor met baliefunctie:
Een kantoor dat ook een aanmerkelijke publieksfunctie heeft.
37. Detailhandel:
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In dit plan wordt een horecabedrijf niet als detailhandel aangemerkt.
38. Horecabedrijf:
Een bedrijf, gericht op een of meer van de navolgende activiteiten:
 - Het verstrekken van al dan niet ter plaatse en nuttigen voedsel en/of dranken.
 - Het exploiteren van zaalaccommodatie.
 - Het verstrekken van nachtverblijf.
39. Maatschappelijke doeleinden:
Educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen voor sport- en recreatiebeoefening in verenigingsverband, en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen.
40. Woningwet:
De wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), zoals die luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan.
41. Geluidgevoelige bestemming
Een geluidgevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (Stb. 1993, 395), zoals dat luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan.
42. Prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.
43. Prostitutiebedrijf
Een voor het publiek openstaand bouwwerk, geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.
44. Antenne-installatie
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatiedataverkeer, met inbegrip van de daarbij behorende zijsprietten, schoteltjes, panelen en technische installatie(s) met een hoogte van maximaal 5 m.
45. Antennemast
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een hoogte vanaf 5 m, waarop/waarbij een (of meer) antenne-installatie(s) als bedoeld onder 44 kan (kunnen) worden geplaatst.

46. Operator/provider
aanbieder van een mobiel netwerk.
47. Roaming
het gebruik maken van (delen van het) het mobiele netwerk van een andere operator/provider.
48. Site sharing
het gezamenlijk door twee of meer operators/providers gebruik maken van een antennemast.
49. Bouwmarkt
een detailhandelsbedrijf gespecialiseerd in bouw- en doe-het-zelf-producten voor zowel de vakman als de particulier.
50. Tuincentrum
een detailhandelsbedrijf gespecialiseerd in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen.
51. Bebouwingspercentage
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd.

zie
ie p.h.

52.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. Hoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat:
- Voor wat betreft een gebouw antennes, schoorstenen en andere dakopbouwen, zoals technische ruimtes en lichtkoepels, tot een maximum van 15% van het dakoppervlak, niet worden meegerekend.
 - Balkonhekken, balustrades etc. tot een hoogte van 1, 2 m en woningscheidende windschermen tot een hoogte van 2 m en een oppervlakte van 4 m² niet worden meegerekend.
 - De hoogte van een antenne-installatie en/of antennemast, gemeten wordt vanaf de voet van die installatie of die mast tot het hoogste punt.
- b. Goothoogte van een gebouw:
Vanaf het peil tot de hoogste horizontale snijlijn tussen een dakvlak en het daaronder gelegen muurvlak.
- c. Oppervlakte van een gebouw:
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
- d. Bedrijfsvloeroppervlakte:
Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3 Realisering in de nabije toekomst

De verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst is ten aanzien van de op de plankaart, blad 1.3, als zodanig aangegeven gronden noodzakelijk.

Artikel 4 Reservering openbaar vervoerlijn

1. Op gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met "reservering openbaar vervoer lijn" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd:
- a. Gebouwen ten behoeve van haltevoorzieningen.
 - b. Andere bouwwerken ten behoeve van de realisering van openbaarvervoerlijnen, met eventueel bijbehorende geluidsbeperkende voorzieningen.
2. Op gronden met deze aanduiding die samenvallen met de in artikel 7 (woongebied), artikel 8 (dreef), artikel 12 (bedrijfsterrein), artikel 15 (groen) of artikel 16 (water) geregelde bestemmingen, is hetgeen in deze artikelen is toegestaan ten behoeve van de samenvallende bestemmingen slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de toekomstige openbaar vervoerlijn niet worden geschaad, en nadat de realisator en/of beheerder ervan hieromtrent is gehoord.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, voor het realiseren van meervoudig grondgebruik, ten behoeve van de in artikel 7 (woongebied), artikel 8

(dreef), artikel 12 (bedrijfsterrein), artikel 15 (groen) of artikel 16 (water) geregelde bestemmingen, indien en voor zover het realiseren en functioneren van de openbaar vervoerlijn hierdoor niet wordt belemmerd.

Artikel 5 Voorzieningen voor mobiele communicatie

1. Algemene doeleindenomschrijving

Onverminderd hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, geldt dat binnen de bestemmingen opgenomen in dit bestemmingsplan tevens toelaatbaar is het gebruik van gronden en opstellen voor antenne-installaties en antennemasten gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatiedataverkeer met inbegrip van de daarbij behorende technische installatie(s), met dien verstande dat daarbij de in de navolgende leden gegeven voorschriften in acht dienen te worden genomen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

a. Stedebouwkundige criteria

Uitgangspunt bij de plaatsing van antenne-installaties en masten is dat enerzijds Zoetermeer vanuit maatschappelijk en economisch oogpunt behoefte heeft aan een dekkend mobiel netwerk, maar dat anderzijds ook een zekere terughoudendheid bestaat waar het gaat om behoud van stedebouwkundige kwaliteit.

De verwachting lijkt gerechtvaardigd dat er de komende jaren nog een veelvoud van antenne-installaties en masten zal moeten worden gebouwd willen de operators hun mobiele netwerken voldoende capaciteit kunnen geven voor de steeds diverser wordende communicatiemogelijkheden en netwerkdiensten. Weliswaar roepen de operators deze capaciteitsbehoefte zelf in het leven door voortdurend nieuwe diensten te ontwikkelen maar anderzijds worden deze nieuwe communicatietechnologieën ook door de maatschappij zelf snel in de arm gesloten en vrijwel direct als onmisbaar gekenschetst.

Daarnaast spelen op de achtergrond (want in planologisch opzicht niet relevant) de evenzeer hardnekkige klachten op het gebied van de volksgezondheid. Een aantal mensen meent immers klachten als hoofdpijn en slapeloosheid te ondervinden als gevolg van de radiofrequente straling van de antenne-installaties en masten.

Hoewel de meetbare straling voldoende in kaart is gebracht en aan voldoende objectieve normen kan worden getoetst, lijken (nog) niet alle aspecten op het gebied van de volksgezondheid glashelder in beeld te zijn. Vooralsnog heeft Zoetermeer echter besloten vast te houden aan de thans beschikbare wetenschappelijke kennis (rapport Gezondheidsraad, informatie van het Rijk) en haar beleid hierop te baseren. Nieuwe feiten kunnen op langere termijn dan ook tot een bijstelling van het ten deze gevoerde beleid aanleiding geven.

b. Criteria voor verlening vrijstelling

De gemeente Zoetermeer heeft de volgende stedebouwkundige richtlijnen vastgesteld die gehanteerd zullen worden bij de afweging of al dan niet vrijstelling kan worden verleend voor antenne-installaties en antennemasten die niet primair passen in de bebouwingsregels als bedoeld in het hierna volgende lid 3 (de criteria gelden zowel voor de binnensplanse vrijstellingen als bedoeld in art. 15 WRO als een eventuele buitensplanse vrijstelling zoals bijvoorbeeld artikel 19 WRO):

- a. Bij plaatsing van antenne-installaties en antennemasten dienen de maatschappijen zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars opstelpunten, tenzij dit blijken uit een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk is.
- b. Bij de plaatsing van antenne-installaties dient waar mogelijk te worden aangesloten op/bij bestaande gebouwen, maar cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te worden ontzien.
- c. Bij de plaatsbepaling binnen de bebouwde kom en voor zover geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande gebouwen, verdienen bedrijfsterreinen en kantoorlocaties de voorkeur.
- d. Bij noodzakelijke plaatsing in het landelijke gebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij bestaande gebouwde elementen (wegaansluitingen, nutsgebouwen, bestaande bouwpercelen).
- e. Afwijkingen die noodzakelijk zijn in verband met het goed functioneren van het communicatieverkeer, dienen bij een aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar te worden gemotiveerd.

3. Bebouwingsvoorschriften

1. Inpassing in het landschap

Antenne-installaties en antennemasten dienen zoveel mogelijk aan het karakter van de directe omgeving te worden aangepast om te voorkomen dat het aanzicht in stedebouwkundig opzicht te veel wordt aangetast. Deze aanpassing kan bijvoorbeeld worden geoptimaliseerd door

gebruikmaking van bestaande reclamemasten- of zuilen, elektriciteitsmasten, schoorstenen, windmolens etc.

2. *Site-sharing (gezamenlijk gebruik van een mast door meerdere providers)*
Bij de plaatsing van antenne-installaties en antennemasten dient zoveel mogelijk het beginsel van *site-sharing* te worden gehanteerd.
3. *Roaming (gezamenlijk gebruik van een netwerk)*
Bij de plaatsing van antenne-installaties en antennemasten dient zoveel mogelijk het beginsel van *roaming* te worden toegepast, dat wil zeggen het zo veel mogelijk gebruik maken van (en toelaten tot) elkaars netwerken.
4. *Plaatsing en maximale hoogte antenne-installaties*
 - a. Antenne-installaties mogen uitsluitend worden geplaatst op gebouwen hoger dan 15 m.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde in het vorige lid voor de plaatsing van antenne-installaties op plaatsen lager dan genoemde 15 m hoogte, met inachtneming van de procedure als omschreven in lid 5.
 - c. Antenne-installaties dienen in beginsel zoveel mogelijk centraal op een dak te worden geplaatst (bij voorkeur op de liftgebouwen en technische ruimten).
 - d. Plaatsing van antenne-installaties op een andere dan de onder a. bedoelde centrale positie op een dak dient door de aanvrager schriftelijk te worden gemotiveerd.
 - e. De hoogte van antenne-installaties mag maximaal 5 m bedragen.
5. *Plaatsing en maximale hoogte van antennemasten*
 - a. Antennemasten met een grotere hoogte dan (van de voet af gemeten) 5 m mogen niet op gebouwen worden geplaatst.
 - b. Plaatsing van antennemasten in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, verdient de voorkeur vanwege de doorgaans hiermee gediend zijnde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in het open gebied en/of het eventuele historische karakter ervan.
 - c. Antennemasten dienen op tenminste 100 m afstand tot omliggende of geprojecteerde woonbebouwing te worden geplaatst.
 - d. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder c ten behoeve van de plaatsing van antennemasten, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat de plaatsing van een dergelijke mast noodzakelijk is en er geen alternatieve oplossing mogelijk is. Bij de toepassing van deze vrijstelling wordt de procedure als bedoeld in lid 5 in acht genomen.
 - e. De hoogte van antennemasten mag maximaal 40 m bedragen.
4. Nadere eisen
Met het oog op de belangen als bedoeld in lid 3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. De bouwhoogte van antenne-installaties en antennemasten.
 - b. De situering van antenne-installaties en antennemasten.
5. Procedurevoorschrift
Alvorens burgemeester en wethouders besluiten tot het verlenen van een of meer vrijstellingen als bedoeld in lid 3 wordt de aanvraag om bouwvergunning c.q. het verzoek om vrijstelling voor belanghebbenden gedurende 14 dagen ter inzage gelegd. Voor het overige wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Beschermingszones leidingen en hoogspanningsverbindingen

1. In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald, geldt ter weerszijden van de op de plankaart als zodanig aangegeven aanduidingen "leiding" binnen de hierna aangegeven afstanden, gemeten uit het hart van de desbetreffende leiding het volgende:

	Bestemmingsbreedte	Bouwverbod	beschermingsstrook/aanleg vergunning
TZH-leiding (150KV-verbindingen)	8 m	8 m	8 m
NPM-leiding Ø 660 mm (K1 t/m K3-vloeistoffen)	5 m	5 m	5 m
Afvalwaterpersleiding Ø 250mm	2 m	2 m	2 m
DZH-waterleiding Ø 630 mm	5 m	5 m	5 m

2. De op de plankaart en in lid 1 als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor ondergrondse transportleidingen, dan wel hoogspannings- en telecommunicatieleidingen met de daarbij behorende werken en bouwwerken. *onderliggend*
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2 mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming slechts worden gebouwd indien: *zie i.e.p.h.*
- De belangen van de betrokken leidingen dat gedogen.
 - De betrokken leidingbeheerder wordt gehoord alvorens de bouwvergunning te verlenen.
4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden in de in lid 1 als zodanig aangegeven beschermingsstrook uit te voeren of te doen uitvoeren:
- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, daaronder begrepen rietbeplanting en/of bomen tot een diepte groter dan 0,50m;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen bodemverlagen en afgraven, alsmede door ophogen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden en diepploegen;
 - f. het permanent opslaan van goederen, daaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g. het aanleggen of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
 - h. het plaatsen van objecten als lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud c.q. instandhouding van de bestemming.
5. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor geen schade wordt veroorzaakt aan de leidingen en het onderhoud ervan niet onevenredig wordt bemoeilijkt.
6. De vergunning als bedoeld in lid 4 zal slechts worden verstrekt indien de belangen van de leidingen en de veiligheid van personen en goederen dit toelaten. Alvorens de vergunning te verlenen horen burgemeester en wethouders de betrokken leidingbeheerder.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 7 Woongebied

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden in de vorm van:
 - Al dan niet gestapelde woningen.
 - Bijzondere woonvormen met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen.
 - Woonwagenstandplaatsen.
 - b. Aan huis verbonden beroep of bedrijf, dan wel uitoefening van beroep of bedrijf in een kleinschalige solitaire kantoorvilla.
 - c. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) inzamelingspunten voor afval en voorzieningen voor mobiele communicatie
 - d. Verkeersdoeleinden, in de vorm van wijkwegen, erftoegangswegen en woonstraten. *zie 1^e p.h.*
 - e. Voorzieningen voor openbaar vervoer. *parkeer voorzieningen*
 - f. Langzaam verkeer.
 - g. Groen- en speelvoorzieningen en water.
 - h. Tuinen, erven en paden.
- Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken. *en technische installaties enz. zie 1^e p.h.*

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "reservering openbaar vervoer" is na realisering van de raillijn het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Gebouwde functies *35%*

- a. Maximaal 25% van het aantal binnen deze bestemming te realiseren woningen mag worden gestapeld. *direct of indirect*
- b. Woonwagenstandplaatsen zijn slechts toegestaan waar dit op de plankaart binnen deze bestemming of de bestemming "voorzieningencentrum" is aangegeven, rechtstreeks ontsloten via dreven of wijkontsluitingswegen, waarbij het maximum aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan 35, gegroepeerd in clusters van ten hoogste zeven standplaatsen.
- c. Als aan huis verbonden beroep of bedrijf, als genoemd in lid 1, onder b, zijn toegestaan:
 - Zakelijke en persoonlijke dienstverlening.
 - Handel, met uitzondering van detailhandel.
 - Ambachtelijke bedrijven.
 - Educatieve en culturele doeleinden.
- d. De bedrijfsvloeroppervlakte van de van een woning deel uitmakende praktijk- of bedrijfsruimte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. Voor kleinschalige solitaire kantoorvilla's, als genoemd in lid 1, sub b, gelden de volgende criteria:
 - Het maximum metrage per vestiging bedraagt 500 m² b.v.o.
 - In totaliteit zal binnen deze bestemming het metrage aan niet hoger zijn dan 5.000 m² b.v.o.
 - Deze kantoorvilla's worden zo enigszins mogelijk uitsluitend gevestigd op zogenaamde strategische restkavels (bijvoorbeeld hoeksituaties bij doorgaande wegen die minder geschikt zijn voor woningbouw).
 - De in de kantoorvilla's toegestane bedrijfsactiviteiten zijn:
 - Zakelijke en persoonlijke dienstverlening (inclusief "vrije beroepen").
 - (Kantooractiviteiten verbonden aan) handel met uitzondering van detailhandel.
 - Educatieve en culturele activiteiten.
- f. Gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximum hoogte van 3,5 m. *4,5*

3.2 Openbaar vervoer

- a. Oosterheem wordt ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer door een aftakking van de Zoetermeerlijn vanaf de halte Seghwaert wat als zodanig onderdeel uitmaakt van de eerste fase van RandstadRail.
- b. De Oosterheemlijn loopt centraal door de wijk en heeft ten minste twee, zo mogelijk drie haltes, gekoppeld aan de voorzieningencentra. Binnen een straal van 600 m vanaf de haltes zijn circa 7000 woningen gesitueerd.
- c. De Oosterheemlijn wordt als hooggelegen raillijn uitgevoerd met ongelijkvloerse kruisingen met overig verkeer. Met uitzondering van het eerste deelplan ligt de raillijn binnen Oosterheem op een dijk.
- d. Er wordt rekening gehouden met de verlenging van de Oosterheemlijn richting Rotterdam.

3.3 Verkeersdoeleinden

A. Algemeen

- a. De ontsluiting (voor alle verkeerssoorten) geschiedt per deelgebied vanaf de dreven en wijkontsluitingswegen, waarvan de situering indicatief is weergegeven op de plankaart, blad 1.4.

B. Langzaam verkeer

- b. Binnen deze bestemming wordt een stelsel van doorgaande fietspaden gerealiseerd als op de plankaart, blad 1.1, met "as langzaam verkeer" aangegeven.

3.4 Groen en water

- a. Gespreid binnen deze bestemming zullen eenheden buurt- en blokgroen worden aangelegd ten behoeve van spel, sport en natuurontwikkeling met een minimum oppervlakte van 200 m² per blokgroeneenheid en 5.000 m² voor buurtgroeneenheden.
- b. Binnen deze bestemming aanwezige aardkundige en cultuurhistorische waarden (bijv. kreekruigten en windsingels) zullen bij de uitvoering van dit plan zoveel mogelijk worden gerespecteerd en ingepast.
- c. In verband met functionele bruikbaarheid en natuurontwikkeling wordt waar mogelijk en wenselijk het "groen" systeem gekoppeld aan het "blauwe" systeem.

4. Bouwvoorschriften

4.1 Bebouwingspercentages

Bij niet-gestapelde woningen mag niet meer dan 60% van het bouwperceel worden bebouwd of overdekt, met dien verstande dat:

- 1e. Bouwpercelen kleiner dan 120 m² tot een maximum oppervlakte van 90 m² mogen worden bebouwd of overdekt.
- 2e. Bouwpercelen groter dan 400 m², maar kleiner dan 1.000 m², tot een maximum oppervlakte van 240 m² mogen worden bebouwd of overdekt.
- 3e. Bouwpercelen groter dan 1.000 m² tot een maximum oppervlakte van 300 m² mogen worden bebouwd of overdekt.

4.2 Situering bebouwing

A. Wet geluidhinder

- a. Uit een oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zones langs de op de plankaart als zodanig aangegeven weggedeelten tot de contour van de aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) c.q. de vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A).
Van de hierboven genoemde minimale afstandsmaten kan slechts worden afgeweken, indien:
 - Aanvullende geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht, en:
 - Door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden.
 In de situaties waarin een hogere grenswaarde geldt worden de als zodanig belaste woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde worden belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.
- b. Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone ter zijde van de as van de HSL-Zuid (contour van de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A)).
Van deze minimale afstandsmaat kan slechts worden afgeweken, indien:
 - Aanvullende geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht en door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden, dan wel:
 - Voor de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen een hogere grenswaarde is vastgesteld.
 In de situaties waarin een hogere grenswaarde is vastgesteld worden de als zodanig belaste woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde wordt belast, andere woningen ter grootte van minstens

de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

- c. Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone rond het bedrijventerrein Dwarstocht, bestaande uit de contour van de aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar buiten de contour van 55dB(A).

Van dit verbod kan slechts worden afgeweken, indien:

- Voor de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen een hogere grenswaarde is vastgesteld, met dien verstande dat die grenswaarde niet hoger mag zijn dan 55 dB(A).

In de situaties waarin een hogere grenswaarde is vastgesteld worden de als zodanig belaste woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde wordt belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

- d. Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone rond het bedrijventerrein Dwarstocht, bestaande uit de contour van de aangegeven grenswaarde van 55 dB(A).

B. Niet-gestapelde woningen

- e. Op bouwpercelen die rechtstreeks grenzen aan openbaar water mogen, binnen een strook van 3 m uit de perceelsgrens met het water, geen gebouwen, met uitzondering van garages, worden gebouwd.
- f. Garages dienen zodanig te worden gesitueerd dat tussen de toegang tot de garage en de grens van het bouwperceel tenminste 5,5 m opstelruimte aanwezig is, met een minimale vrije hoogte van 2,5 m gemeten tussen het aangrenzende maaiveld en de onderkant van een eventuele overbouw.
- g. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen dient:
- 1e. De afstand van de hoofdmassa tot beide zijdelingse perceelsgrenzen, respectievelijk één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen.
 - 2e. Een aan- en/of bijgebouw, met inachtneming van het bepaalde onder d en e, te worden opgericht op een minimum afstand van 3 m achter de voorgevelrooilijn.

C. Gestapelde woningen

- h. Bij gestapelde woningen dienen bijgebouwen zoveel mogelijk in pandig te worden gerealiseerd.

4.3 Hoogteregeling

- a. De hoogte van de hoofdmassa van niet-gestapelde woningen mag 15 m bedragen.
- b. De hoogte van de hoofdmassa van gestapelde woningen mag 25 m bedragen, dan wel 45 m voor de gebieden waar dat op de plankaart, blad 1.1, als zodanig is aangegeven.
- c. ~~De hoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de goothoogte niet meer dan 2,5 m.~~ vervallen en vervangen zie 1^e p.h.
- d. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 9 m, met uitzondering van erfafscheidingen. ~~niet zijnde erfafscheidingen~~
- e. ~~Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone rond het bedrijventerrein Dwarstocht, bestaande uit de contour van de aangegeven grenswaarde van 55 dB(A).~~ vervallen zie nieuwtekst 1^e p.h.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. De ruimtelijke structuur van de wijk of het wijkdeel.
- b. De verkeersveiligheid.
- c. Behoud van (openbare) parkeergelegenheid.
- d. Aansluiting aan structurele groenelementen.
- e. De bebouwingskarakteristiek van de omgeving.
- f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Vriestelling

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedure als bedoeld in artikel 23 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, onder d, voor de vestiging of uitbreiding van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 60 m², mits tenminste 65% van de vloeroppervlakte van de op het bouwperceel gesitueerde bebouwing voor de woonfunctie behouden blijft.
Aan deze vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- 5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedure als bedoeld in artikel 23 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, onder d, en van het bepaalde in lid 4.1, aanhef, voor de realisering van speciaal, mede met het oog op de uitoefening van een beroep of bedrijf ontworpen woningen tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 120 m², respectievelijk een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel.
Aan deze vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- 5.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedure als bedoeld en artikel 23 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- Lid 4.1 voor het bouwen van gesloten bouwblokken en/of bijzondere woningtypen.
 - Lid 4.2, onder e, voor het bouwen binnen een afstand van 3 m uit de perceelsgrens met openbaar water, mits de vrijstelling betrekking heeft op een bouwdeel van het hoofdgebouw.
 - Lid 4.2, onder f, voor het bouwen van garages achter de voorgevelrooilijn van de woning waar de garage bij hoort, mits er een alternatieve opstelplaats aanwezig is, dan wel er in de omgeving vervangende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.
 - Lid 4.2, onder f, voor het verlagen van de vrije hoogte tot 2,3 m, indien en voor zover dat niet tot gevolg heeft dat het aantal parkeerplaatsen vermindert.
 - Lid 4.2, onder g sub 2e, voor het bouwen van ~~aanbouw~~ of bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn of binnen 3 m achter de voorgevelrooilijn.
 - Lid 4.2, onder g, voor het bouwen tot op 1 m van een zijdelingse perceelsgrens voor de hoofdmassa van gebouwen en tot op de erfgrens voor de hoofdmassa van hoekwoningen ~~en~~ voor aan- en bijgebouwen, mits dit past in de opzet van de cluster waarvan de woning deel uitmaakt.
 - Lid 4.2, onder h, mits de bijgebouwen passen in de opzet van de cluster waarvan de gestapelde woning(en) deel uitmaken.
 - Lid 4.3, onder a, voor verbijzondering van hoeksituaties, met dien verstande dat de afwijking in geen geval meer mag bedragen dan 3 m.
 - Lid 4.3, onder ~~b~~, voor het uitbreiden van de hoofdmassa van een woning, tot een maximum (goot)hoogte welke gelijk is aan de (goot)hoogte van de hoofdmassa van de betrokken woning, ter plaatse van de uitbreiding:
 - Bij aaneengesloten bebouwing (rijtjeswoningen):*
achter de achtergevelrooilijn over een maximum diepte van 3 m.
 - Bij vrijstaande respectievelijk half vrijstaande woningen:*
op het gedeelte van het erf dat is gelegen tussen 3 m achter de voorgevelrooilijn en 8, respectievelijk 5 m achter de achtergevelrooilijn en onverminderd het bepaalde in lid 4.2, onder f, sub 1^e.
 - ~~Lid 4.3, onder c, voor het bouwen van een aanbouw of bijgebouw met een kap (gedeelte), met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de hellingshoek van het dak (gedeelte) niet groter mag zijn dan de dakhelling van de hoofdmassa van het gebouw, waar aan- of bijgebouwd wordt.~~ *vervallen en vervangen*
 - Lid 3.1, onder e, voor kantoorvestiging tot maximaal 1.000 m², mits wordt aangetoond dat er sprake is van een strikt lokaal gebonden vestiging.
 - Een vrijstelling als bedoeld onder a t/m k, kan slechts worden verleend indien, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, geen sprake is van aantasting van de in lid 4.4, genoemde elementen.

Artikel 8 Dreef

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "dreef" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Verkeersdoeleinden, in de vorm van wijkontsluitingswegen en woonstraten, parkeerplaatsen, fietspaden en voetpaden.
- Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) inzamelingspunten voor afval en voorzieningen voor mobiele communicatie.
- Al dan niet tijdelijke, gebouwde voorzieningen ten behoeve van ambulante handel en publieke manifestaties.
- Voorzieningen voor openbaar vervoer.
- Groen- en speelvoorzieningen en water.

- f. Tuinen.
Eén en ander met bijbehorende bouwwerken.

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "reservering openbaar vervoer" is na realisering van de raillijn het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Handhaving karakter

- a. Een dreef in de zin van dit plan is een (onderdeel van een) royaal groen netwerk dat Oosterheem met de rest van Zoetermeer en het buitengebied verbindt, met name het Bentwoud. En de Rottezoom Dreven moeten homogeen worden ingericht. Hun onderscheidend vermogen ontleen ze aan de afwisseling van heterogene woonmilieus, programma's die er langs liggen en hun situering in het westelijk dan wel het oostelijk deel van de wijk.
- b. Binnen de dreven is onderscheid gemaakt tussen de stedelijke, cultureel ingerichte dreven in het westelijk wijkdeel en de meer landelijk-natuurlijk ingerichte dreven in het oostelijk van het centrale park gelegen wijkdeel.
- c. Het karakter van de dreven brengt met zich dat de open ruimte tussen de bebouwing in de zin van lid 1 sub a en b aan weerszijden ervan nergens minder mag bedragen dan voor elke dreef op de plankaart, blad 2, aangegeven, zulks onder handhaving van het lineaire karakter van die dreef.
- d. In verband met functionele bruikbaarheid en natuurontwikkeling wordt waar mogelijk en wenselijk het "blauwe" systeem gekoppeld aan dat van de dreven.

3.2 Verkeersdoeleinden

- a. De *ontsluiting* van de woongebieden en voorzieningencentra (voor alle verkeerssoorten) geschiedt, voor zover niet rechtstreeks vanaf de hoofdontsluitingsstructuur (per deelgebied), vanaf de dreven.
- b. Binnen deze bestemming wordt een stelsel van doorgaande fietspaden gerealiseerd als op de plankaart met de "as langzaam verkeer" aangegeven.

3.3 Groen en water

- a. Verspreid over het plangebied worden aan de dreven een aantal groenvoorzieningen gerealiseerd met een minimum oppervlakte van 300 m² per plek ten behoeve van sport, spel en natuurontwikkeling.
- b. Waar op de plankaart grenzend aan dreven doorgaande watergangen als zodanig ('water') bestemd zijn zal als onderdeel van de dreef een verbindende watersingel worden aangelegd als onderdeel van de waterstructuur van de wijk Oosterheem. In verband met de functie voor de waterhuishouding bedraagt de functionele breedte (op de waterlijn) van deze watersingel binnen de bestemming "dreef" 10 m.

4. Bouwvoorschriften

4.1 Bebouwingspercentages

Bebouwing voor doeleinden als bedoeld in lid 1, mag niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak beslaan.

4.2 Gebouwde functies

- a. Gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 40 m² per voorziening en een maximum hoogte van 3,5 m.
- b. Gebouwde voorzieningen ten behoeve van ambulante handel en publieke manifestaties zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 20 m² per voorziening en een maximum hoogte van 5 m.

4.3 Hoogteregeling

- a. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van verkeersvoorzieningen niet meer bedragen dan 10 m.
- c. Andere bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding welke niet vergunningvrij zijn op grond van art. 43, lid 1, onder j, van de Woningwet zijn niet toegestaan.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, ontsluiting, termijn van instandhouding en afmetingen van de bebouwing als bedoeld in lid 1, aanhef en onder b en c, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. De ruimtelijke structuur van de wijk of het wijkdeel.
- b. De verkeersveiligheid.

- c. Behoud van (openbare) parkeergelegenheid.
- d. Aansluiting aan structurele groenelementen.
- e. De bebouwingskarakteristiek van de omgeving.
- f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijfsdoeleinden, in de vorm van:
 - Handel, met uitzondering van detailhandel.-
 - Ambachtelijke bedrijven.
 - Educatieve, recreatieve en culturele doeleinden. -
 - Persoonlijke dienstverlening.
 - Openbare voorzieningen, zoals een voorziening ten behoeve van stadsverwarming.

Een en ander met dien verstande dat:

- dienstwoningen en andere geluidgevoelige bebouwing niet zijn toegestaan
- zie 1e p.h.* - ~~zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.~~ *vervallen en vervangen*
- b. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie
- c. Verkeersdoeleinden, in de vorm van wijkontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en andere voorzieningen voor langzaam verkeer.
- d. Voorzieningen voor openbaar vervoer.
- e. Groenvoorzieningen en water.

Eén en ander met bijbehorende bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

2.1 Karakter

Met "bedrijfsdoeleinden" wordt niet een bedrijfsterrein in de gebruikelijke zin bedoeld (dat staat in het artikel "bedrijfsterrein"), maar wordt beoogd een zinvolle functie te geven aan stroken grond gelegen tussen woongebieden en ontsluitingswegen.

Invulling van de bebouwing dient, zowel op zich beschouwd als in onderling verband, zodanig te gebeuren dat enerzijds een afschermende werking van het verkeer(slawaaï) ten opzichte van de woongebieden ontstaat en dat anderzijds de aard der functies zoveel mogelijk aansluit bij het woonkarakter van de naastgelegen gebieden. Binnen deze bestemming dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden en afgeschermd te worden. Zelfstandige kantoren zijn binnen deze bestemming niet toegelaten. De afstand van bedrijfsbebouwing tot het woongedeelte van enige woning mag niet ~~meer~~ *minder* dan 25 m bedragen.

2.2 Verkeersdoeleinden

- a. De *ontsluiting* (voor alle verkeerssoorten) geschiedt, voor zover niet rechtstreeks vanaf de hoofdontsluitingsstructuur (per deelgebied) vanaf de dreven.
- b. Ter plaatse van de op de plankaart daartoe aangegeven as-aanduidingen zullen langzaam verkeersverbindingen tot stand worden gebracht, welke een schakel vormen in het hoofdlangzaamverkeersnet.

2.3 Groen en water

- a. Ter ondersteuning van de onder 3.1 omschreven karakteristiek wordt een "groene setting" nagestreefd als vestigingsplaats voor de beoogde bedrijven.
- b. Waar op de plankaart als zodanig "water" bestemd is kan, ook als onderdeel van de bestemming "bedrijfsdoeleinden", water worden gerealiseerd als onderdeel van het "blauwe" systeem van de wijk. De functionele breedte (op de waterlijn) van dergelijke waterpartijen bedraagt 10m.

3. Bouwvoorschriften

3.1 Bebouwingspercentages

Bebouwing voor doeleinden als bedoeld in lid 1 mag niet meer dan 70 % van het bouwperceel beslaan, met dien verstande dat:

- 1e. Bouwpercelen, kleiner dan 1200 m² tot een maximum oppervlakte van 750 m² mogen worden bebouwd.
- 2e. Bouwpercelen, groter dan 4000 m² tot een maximum oppervlakte van 2400 m² mogen worden bebouwd.

3.2 Hoogteregeling

- a. De hoogte van de hoofdmassa van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De hoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

- c. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen.
- d. Andere bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding welke niet vergunningvrij zijn op grond van art. 43, lid 1, onder j, van de Woningwet zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. De ruimtelijke structuur van de wijk of het wijkdeel.
- b. De verkeersveiligheid.
- c. Behoud van (openbare) parkeergelegenheid.
- d. Aansluiting aan structurele groenelementen.
- e. De bebouwingskarakteristiek van de omgeving.
- f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedure als bedoeld in artikel 23 bevoegd vrijstelling te verleen van het bepaalde in lid 1 voor de vestiging dan wel uitbreiding van een bedrijf toelaatbaar krachtens artikel 12, lid 1, van deze voorschriften.

Aan deze vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de ontsluiting en de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein, de oppervlakte van niet-zelfstandige kantoren, alsmede voorschriften voor de realisering van de in lid 3.1 genoemde doelstellingen.

zie 1^e p.h. Artikel 99 Voorlopige bestemming (VB)

Artikel 10 Voorzieningencentrum

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "voorzieningencentrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Detailhandel.
- b. Horecabedrijven.
- c. Kantoren, al dan niet met baliefunctie.
- d. Ambachtelijke bedrijven.
- e. Maatschappelijke doeleinden.
- f. Gebouwde en ongebouwde sportvoorzieningen.
- g. Woondoeleinden in de vorm van:
 - Al dan niet gestapelde woningen.
 - Bijzondere woonvormen met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen.
 - Woonwagendplaatsen.
- h. Aan huis verbonden beroep of bedrijf, dan wel uitoefening van beroep of bedrijf in een kleinschalige solitaire kantoorvilla.
- i. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie
- j. Verkeersdoeleinden in de vorm van een of meer gebiedsontsluitingswegen, (erf)toegangswegen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, fietspaden, voetgangerspaden en verblijfsgebieden.
- k. Voorzieningen voor openbaar vervoer.
- l. Groen- en speelvoorzieningen en water.

zie 1^e p.h. Eén en ander met bijbehorende bouwwerken, en

2. Beschrijving in hoofdlijnen

2.1 Gebouwde functies

- a. Binnen de bestemming wordt waar mogelijk gestreefd naar een functiemenging van voorzieningen met woningen.
- b. Binnen deze bestemming te realiseren woningen mogen voor 100% worden gestapeld.
- c. Gestreefd wordt naar een maximalisering van de b.v.o. detailhandel op de begane grond, onder meer in die zin dat, indien woningen bouwkundig worden geïntegreerd met andere voorzieningen, detailhandel slechts is toegestaan op de begane grond.
- d. De totale oppervlakte aan detailhandel binnen deze bestemming beslaat ten hoogste 8.300 m² b.v.o.
- e. Als aan huis verbonden beroep of bedrijf, als genoemd in lid 1, onder h, zijn toegestaan:
 - Zakelijke en persoonlijke dienstverlening.
 - Handel, met uitzondering van detailhandel.
 - Ambachtelijke bedrijven.
 - Educatieve en culturele doeleinden.
- f. De bedrijfsvloeroppervlakte van de van een woning deel uitmakende praktijk- of bedrijfsruimte mag niet meer bedragen dan 25 m².

zie 1^e p.h.g.

Voor kleinschalige solitaire kantoorvilla's, als genoemd in lid 1, sub ^h b, gelden de volgende criteria:

- Het maximum metrage per vestiging bedraagt 500 m² b.v.o..
- In totaliteit zal binnen deze bestemming het metrage niet hoger zijn dan 6.300 m² b.v.o.
- Deze kantoorvilla's zijn alleen toelaatbaar als vervanging van buiten gebruik gestelde schoolgebouwen.
- De in de kantoorvilla's toegestane bedrijfsactiviteiten zijn:
 - Zakelijke en persoonlijke dienstverlening (incl. "vrije beroepen").
 - (Kantooractiviteiten verbonden aan) handel met uitzondering van detailhandel.
 - Educatieve en culturele activiteiten.

zie 1^e p.h.

h. Gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximum hoogte van 3,5 m. 4,5 m.

i. De bedrijfsvloeroppervlakte van de in lid 1, onder b t/m d, genoemde functies mag niet meer bedragen dan 500 m² per vestiging, met dien verstande dat kantoren met baliefunctie in totaal niet meer dan 2.000 m² b.v.o. mogen beslaan.

zie 1^e p.h.

j. Woonwag~~en~~standplaatsen zijn slechts toegestaan waar dit op de plankaart binnen deze bestemming of de bestemming "woondoeleinden" is aangegeven, rechtstreeks ontsloten via dreven of wijkontsluitingswegen, waarbij het maximum aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan 35, gegroepeerd in clusters van ten hoogste zeven standplaatsen.

direct of indirect

2.2 Verkeersdoeleinden

- a. Het wijkcentrum is vanaf twee zijden bereikbaar: aan de noordkant zowel uit oostelijke als westelijke richting vanaf de noordelijke dreef en aan de zuidkant vanaf de middelste dreef in het oostelijke wijkdeel. Om de tweezijdige bereikbaarheid en een efficiënt gebruik van de parkeervoorzieningen te kunnen waarborgen zal de ontsluiting (bijv. via de parkeervoorzieningen) informeel worden doorgesloten, zodanig dat geen sprake zal zijn van sluipverkeer.
- b. De halte van de openbaar vervoerlijn in het wijkcentrum vormt de openbaar vervoersontsluiting van het Bentwoud. Daarom wordt voorzien in een zo rechtstreeks mogelijke verbinding tussen deze halte en de noordelijke onderdoorgang van de HSL (bij de Oostkade), ten oosten waarvan het bezoekerscentrum van het Bentwoud wordt voorzien.
- c. Binnen deze bestemming wordt een stelsel van doorgaande fietspaden gerealiseerd als op de plankaart, blad 1.1, met de "as langzaam verkeer" aangegeven

3. Bouwvoorschriften

3.1 Situering bebouwing

A. Wet geluidhinder

- a. Uit een oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zones langs de op de plankaart als zodanig aangegeven weggedeelten tot de contour van de aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) c.q. de vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A). 60

zie 1^e p.h.

Van de hierboven genoemde minimale afstandsmaten kan slechts worden afgeweken, indien:

- Aanvullende geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht, en:
- Door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden.

In de situaties waarin een hogere grenswaarde geldt worden de als zodanig belaste woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde worden belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

B. Niet-gestapelde woningen

zie 1^e p.h.

- b. Op bouwpercelen die rechtstreeks grenzen aan openbaar water mogen, binnen een strook van 3 m uit de perceelsgrens met openbaar water, geen gebouwen worden gebouwd. zie 1^e p.h.
- c. Nieuwe garages dienen zodanig te worden gesitueerd dat tussen de toegang tot de garage en de grens van het bouwperceel tenminste 5,5 m opstelruimte aanwezig is, met een minimale vrije hoogte van 2,5 m gemeten tussen het aangrenzende maaiveld en de onderkant van een eventuele overbouw.
- d. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen dient:
 - 1e. De afstand van de hoofdmassa tot beide zijdelingse perceelsgrenzen, respectievelijk één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen.
 - 2e. Een aan- en/of bijgebouw, met inachtneming van het bepaalde onder b en c, te worden opgericht op een minimum afstand van 3 m achter de voorgevelrooilijn.

zie 1^e p.h.

C. Gestapelde woningen

- e. Bij gestapelde woningen dienen bijgebouwen zo veel mogelijk inpandig te worden gerealiseerd.

3.2 Hoogteregeling

- a. De hoogte van de hoofdmassa van niet-gestapelde woningen mag 15 m bedragen.
 b. De hoogte van de hoofdmassa van gestapelde woningen en andere gebouwen mag 45 m bedragen.
 c. De hoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de goothoogte niet meer dan 2,5 m.
 d. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen.

zie i.p.h. e. *nieuwe tekst*

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. De ruimtelijke structuur van de wijk of het wijkdeel.
 b. De verkeersveiligheid.
 c. Behoud van openbare parkeergelegenheid.
 d. Aansluiting aan structurele groenelementen.
 e. De bebouwingskarakteristiek van de omgeving.
 f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. Vrijstelling

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1, onder f, voor de vestiging of uitbreiding van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte (bedrijfsvloeroppervlakte) van 60 m², mits tenminste 65% van de vloeroppervlakte van de op het bouwperceel gesitueerde bebouwing voor de woonfunctie behouden blijft.
 Aan deze vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij de parkeernorm zal worden bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- 4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1, onder f, voor de realisering van speciaal mede met het oog op de uitoefening van een beroep of bedrijf ontworpen woningen tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 120 m², respectievelijk een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel.
 Aan deze vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij de parkeernorm zal worden bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- 4.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1, onder f, voor het vergroten van het bouwvolume per locatie met ten hoogste 10%.
 Aan deze vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij de parkeernorm zal worden bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- 4.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 3.1, onder b, voor het bouwen binnen een afstand van 3 m uit de perceelsgrens met openbaar water, mits de vrijstelling betrekking heeft op een gebouwdeel van het hoofdgebouw.
 b. Lid 3.1, onder c, voor het bouwen van garages achter de voorgevelrooilijn van de woning waar de garage bij hoort, mits er een alternatieve opstelplaats aanwezig is, dan wel er in de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.
 c. Lid 3.1, onder d, sub 2e, voor het bouwen van ~~aanbouwen of~~ bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn of binnen 3 m achter de voorgevelrooilijn.
 d. Lid 3.1, onder d, voor het bouwen tot op 1 m van een zijdelingse perceelsgrens voor de hoofdmassa van gebouwen en tot op de erfsgrens voor de hoofdmassa van hoekwoningen en voor aan- en bijgebouwen, mits dit past in de opzet van de cluster waarvan de woning deel uitmaakt.
 e. Lid 3.1, onder e, mits de bijgebouwen passen in de opzet van de cluster waarvan de woning(en) deel uitmaken.
 f. Lid 3.2 voor verbijzondering van hoeksituaties, met dien verstande dat de afwijking in geen geval meer mag bedragen dan 3 m.
 g. Lid 2.1, onder g, voor kantoorvestiging tot maximaal 1.000 m², mits wordt aangetoond dat er sprake is van een strikt lokaal gebonden vestiging.
 h. Een vrijstelling als bedoeld onder a t/m g, kan slechts worden verleend indien, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, geen sprake is van aantasting van de in lid 3.3, genoemde elementen.

zie i.p.h.

Artikel 11 Mijnbouwkundige doeleinden (NAM)

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Mijnbouwkundige doeleinden (NAM)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De exploitatie, winning en behandeling van aardolie en/of aardgas.
- b. Verharde werkterreinen, toegangswegen, parkeervoorzieningen, fietspaden, voetpaden en andere langzaam verkeersvoorzieningen.
- c. Groenvoorzieningen en water.
- d. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie.

Eén en ander met bijbehorende bebouwing.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Via nog te boren putten wordt aardolie en/of aardgas aan de oppervlakte gebracht. Behandeling van aardolie en/of aardgas is noodzakelijk via apparatuur ten behoeve van de levering aan de eindverbruiker

3. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met dien verstande dat:

- a. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd of overdekt.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van gebouwen mag niet meer bedragen dan 240 m².
- c. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De hoogte van andere bouwwerken mag meer bedragen dan 15 m.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. De situering en afmetingen van bouwwerken.
- b. Het aantal en de situering van parkeervoorzieningen.
- c. De situering van groenvoorzieningen.
- d. De situering van verlichtingsobjecten.

Eén en ander met dien verstande dat:

- Daardoor de gebruikswaarde van het terrein niet onevenredig wordt geschaad.
- Geen inbreuk wordt gemaakt op de maximaal te bebouwen oppervlakte en de toegelaten hoogte van bouwwerken.
- De belangen van de aangrenzende HSL-Zuid niet onevenredig worden geschaad.

5. Vrijstelling

5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 3 en 4 voor:

- a. Een bedrijfsvloeroppervlakte gebouwen van maximaal 480 m².
- b. Een hoogte van gebouwen van maximaal 6 m.
- c. Een hoogte van andere bouwwerken van maximaal 25 m.

5.2 Aan een vrijstelling als bedoeld in lid 5.1. kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de situering van de ontsluiting en de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein en in het belang van het functioneren van de aangrenzende HSL-Zuid.

Artikel 12 Bedrijfsterrein

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "bedrijfsterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijfsdoeleinden als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, daaronder begrepen maximaal twee horecabedrijven ten dienste van de ter plaatse gevestigde bedrijven, met uitzondering van detailhandel en met dien verstande dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.
- b. Een brandweerkazeme.
- c. Toegangswegen, parkeervoorzieningen, fietspaden, voetpaden en andere langzaam verkeersvoorzieningen.
- d. Voorzieningen voor openbaar vervoer.
- e. Groenvoorzieningen en water
- f. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie

zie r.p.h. g. nieuwe tekst

Eén en ander met bijbehorende bebouwing.

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "reservering openbaar vervoer" is na realisering van de raillijn het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Binnen deze bestemming wordt, onverminderd de wenselijkheid van andere langzaam verkeersverbindingen, een stelsel van doorgaande fietspaden gerealiseerd als op de plankaart met de "as langzaam verkeer" aangegeven.
- b. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied reservering "reservering openbaar vervoer" moet ruimtelijk rekening gehouden worden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn.
- c. Horecabedrijven zijn slechts toelaatbaar voor zover ze strekken ter voorziening in de behoefte die gegenereerd wordt door de bedrijven binnen deze bestemming.
- d. Ter ondersteuning van de onder 2.1 omschreven karakteristiek wordt een "groene setting" nagestreefd als vestigingsplaats voor de beoogde bedrijven.
- e. Waar op de plankaart als zodanig "water" bestemd is kan ook als onderdeel van de bestemming "bedrijfsterrein" water worden gerealiseerd als onderdeel van het "blauwe" systeem van de wijk. De functionele breedte (op de waterlijn) van dergelijke waterpartijen bedraagt 10m.
- f. De afstand van bedrijven tot gronden met de bestemming "woondoeleinden" mag niet minder bedragen dan voor het desbetreffende soort bedrijf is aangegeven in de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen opgenomen afstandsrichtlijn.

4. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met dien verstande dat:

- a. De bouwpercelen mogen voor niet meer dan 60% worden bebouwd of overdekt.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bij de bedrijven behorende kantoren mag niet meer bedragen dan 500 m² per bouwperceel.
- c. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m, met dien verstande dat de hoogte van gebouwen, met uitzondering van die voor de voorziening als bedoeld in lid 1, aanhef en onder b, in een strook van 10 m grenzend aan de zuidelijke dreef niet meer dan 15 m mag bedragen.
- d. De bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 200 m² per bedrijf.

5. Wet geluidhinder

- a. Uit een oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geluidgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zones langs de op de plankaart als zodanig aangegeven weggedeelten tot de contour van de aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) c.q. de vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A).
Van de hierboven genoemde minimale afstandsmaten kan slechts worden afgeweken, indien:
 - Aanvullende geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht, en;
 - Door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden.
 In de situaties waarin een hogere grenswaarde geldt worden de als zodanig belaste woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde worden belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.
- b. Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone ter zijde van de as van de HSL-Zuid (contour van de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A)).
Van deze minimale afstandsmaat kan slechts worden afgeweken, indien:
 - Aanvullende geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht en door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden, dan wel;
 - Voor de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen een hogere grenswaarde is vastgesteld.
 In de situaties waarin een hogere grenswaarde is vastgesteld worden de als zodanig belaste woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde wordt belast, andere geluidgevoelige voorzieningen ter

grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermbare functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

- c. Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone rond het bedrijventerrein Dwarstocht, bestaande uit de contour van de aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar buiten de contour van 55dB(A).

Van dit verbod kan slechts worden afgeweken, indien:

- Aanvullende geluidbeperkende maatregelen zijn getroffen aan de bron en/of in de overdracht en door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden, dan wel:
- Voor de betrokken woningen of andere geluidgevoelige voorzieningen een hogere grenswaarde is vastgesteld, met dien verstande dat die grenswaarde niet hoger mag zijn dan 55 dB(A).

In de situaties waarin een hogere grenswaarde is vastgesteld worden de als zodanig belaste geluidgevoelige voorzieningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde wordt belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermbare functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van grotere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

- d. Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen geluidgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone rond het bedrijventerrein Dwarstocht, bestaande uit de contour van de aangegeven grenswaarde van 55 dB(A).

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. De situering en afmetingen van bouwwerken.
- b. Het aantal en de situering van parkeervoorzieningen
- c. De situering van groenvoorzieningen.
- d. De situering van (licht)reclame-objecten.

Eén en ander met dien verstande dat daardoor de gebruikswaarde van het bedrijventerrein niet onevenredig wordt geschaad.

7. Vrijstelling

- 7.1 Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedure als bedoeld in artikel 23 vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 1 t/m 4 voor de vestiging van bedrijven:

- a. Met een bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bij het bedrijf behorende kantoren van maximaal 1.000 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte.
 - b. Met een kantooroppervlakte van maximaal 3.000 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte.
- zie 1^e p.h.c. Die niet genoemd zijn in de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de toegelaten categorieën. *T als toegelaten*

- 7.2 Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedure als bedoeld in artikel 23 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, aanhef en onder a, en lid 4, aanhef en onder d, voor de vestiging van een derde horeca-inrichting, in de vorm van één drive-in restaurant.

- 7.3 Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedure als bedoeld in artikel 23 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, aanhef en onder a, en artikel 20, lid 1 en 6, voor de vestiging van één bouwmarkt tot een oppervlakte van 7.500 m² b.v.o. en voor de vestiging van één tuincentrum van 10.000 m² b.v.o. *mits daartoe vooraf van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 15, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verkregen.*

zie 1^e p.h.

- 7.4 Aan een vrijstelling als bedoeld in de leden 7.1 t/m 7.3 kunnen voorschriften worden verbonden ten aanzien van de situering van de ontsluiting, de realisering van parkeervoorzieningen op eigen terrein en het te voeren detailhandelsassortiment.

Artikel 13

Verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Hoofdverkeersontsluitingswegen als onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Zoetermeer.
- b. Een gebiedsontsluitingsweg met maximaal twee rijbanen voor het gemotoriseerd verkeer, exclusief ventwegen en in- en uitvoegstroken.
- c. d. Voorzieningen voor openbaar vervoer.
- d. e. Groenvoorzieningen en watergangen.
- e. f. Eén horecabedrijf in de vorm van een drive-in restaurant.
- f. g. Eén verkooppunt van motorbrandstoffen, al dan niet in combinatie met een autowasplaats etc. met dien verstande dat de verkoop van LPG niet is toegestaan.
- g. h. Geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen.
- h. i. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie.
- i. j. Voorzieningen ten behoeve van het voorkomen of beperken van watervervuiling bij het kruisen van water.

Eén en ander met bijbehorende bouwwerken.

2. Samenvallende bestemmingen

- a. Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "reservering openbaar vervoer" is na realisering van de raillijn het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- b. Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "waterkering" is het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing. Al hetgeen ingevolge deze bestemming is toegestaan, is slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de waterkering niet worden geschaad en nadat de beheerder van de waterkering daarover is gehoord.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

- 1. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reservering openbaar vervoerlijn" moet ruimtelijk rekening gehouden worden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn.
- 2. De op de plankaart, blad 1.2 aangegeven dwarsprofielen dienen in acht te worden genomen.

4. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden zijn, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van een drive-in restaurant tot een oppervlakte van 300 m², voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG, tot een oppervlakte van 60 m² en voor haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer tot een oppervlakte van in totaal 100 m², uitsluitend andere bouwwerken toegestaan ten behoeve van de bestemming.
- b. De hoogte van gebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen en de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 15m.

Artikel 14 Openbaar vervoerlijn

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "openbaar vervoerlijn" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en exploitatie van een raillijn door middel van:

- a. Voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, zoals spoorbanen met wissels en bovenleidingen, met de daarbij bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en infrastructurale voorzieningen zoals spoorsloten, hekken, veiligheidsvoorzieningen, elektrotechnische voorzieningen, haltevoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid, kruisende en te verleggen natte en droge infrastructuur, voorzieningen ter voorkoming of beperking van watervervuiling, groenvoorzieningen ten behoeve van inpassing en aankleding en geluidoverdrachtbeperkende maatregelen.
- b. Terreinen ten behoeve van de realisering van het onder sub a genoemde met bijbehorende bouwwerken, werken en voorzieningen.
- c. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie.

2. Samenvallende bestemmingen

Indien en voor zover de raillijn wordt gerealiseerd op een viaduct, anders dan voor het kruisen van water of infrastructuur, zijn de gronden onder dat viaduct waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven mede bestemd voor:

- a. Dreef als bedoeld in artikel 8.
- b. Groen als bedoeld in artikel 15.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

- 1. Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "waterkering" is het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing. Al hetgeen ingevolge deze bestemming is toegestaan, is

slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de waterkering niet worden geschaad en nadat de beheerder van de waterkering daarover is gehoord.

zie 1^e p.h. 2. ~~De op de plankaart, blad 1.2 aangegeven dwarsprofielen dienen in acht te worden genomen.~~
vervallen

4. Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde doeleinden.

5. Voor het bouwen als bedoeld in het voorgaande lid gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van een bouwwerk mag maximaal 15 m bedragen, met uitzondering van antennes en opvoerleidingen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van de draagconstructie voor de bovenleiding maximaal 10 m gemeten ten opzichte van bovenkant naastliggende spoorstaaf bedragen.

Artikel 15

Groen

1. Doeleinden

zie 1^e p.h. De op de plankaart voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bovenwijkse en wijkgebonden groenvoorzieningen, *alsmede bij woningen behorende tuinen.*
- b. Sportvoorzieningen.
- c. Een volkstuintencomplex,
- d. Water, daaronder begrepen een depot voor de opslag van baggerspecie
- e. Fiets- en wandelpaden.
- f. Drie doorkoppelingen voor autoverkeer.
- g. Nutsvoorzieningen, daaronder begrepen (ondergrondse) voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en voorzieningen voor mobiele communicatie.

Eén en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "waterkering" is het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing. Al hetgeen ingevolge deze bestemming is toegestaan, is slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de waterkering niet worden geschaad en nadat de beheerder van de waterkering daarover is gehoord.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Deze bestemming heeft betrekking op het Centrale Park, het Sportpark en een Wijkpark in het oostelijk wijkdeel, alsmede een recreatieve en volkstuintenvoorziening ten westen van de Zegwaartseweg. Het stadsgroen herbergt de belangrijke recreatieve en sportvoorzieningen op wijkniveau en draagt bij aan de realisering van de natuurdoelstelling van het Stadsnatuurplan, namelijk het vergroten van de stedelijke biodiversiteit.
- b. In en langs het Centrale Park krijgen diverse kleinschalige sport-, spel- en recreatieve voorzieningen een plaats. Alle hoofdelementen die een leefbare woonomgeving kenmerken (woningen, centrumvoorzieningen) presenteren zich in of aan dit park, waardoor het park een hoge dynamiek en intensiteit kent.
- c. Het Centrale Park verbindt Oosterheem met het Van Tuyl-sportpark in het zuiden en het Bentwoud in het noorden.
- d. Het Sportpark is bedoeld voor de situering van een voetbalcomplex en een tenniscomplex in een parkachtige omgeving en kent een reservering voor kleinschalige sportvoorzieningen, *alsmede voor de situering van een baggerspeciedepot. in het enz.*
- e. Aan de middelste dreef in het oostelijke wijkdeel is een tussen de woonbebouwing gelegen wijkpark gesitueerd ten behoeve van spel en recreatieve groenvoorzieningen.
- f. Binnen deze bestemming wordt een stelsel van doorgaande fietspaden gerealiseerd als op de plankaart, blad 1.1, met de "as langzaam verkeer" aangegeven
- g. Binnen deze bestemming worden doorkoppelingen van dreven gerealiseerd waar op de plankaart, blad 1.1, de aanduiding "verbindingsweg" is aangegeven. Bovendien is een autoverkeersverbinding mogelijk tussen de noord-oostelijke dreef en de Omleidingsweg (in de gemeente Rijnwoude) die de Oostkade kruist (de zgn. calamiteitenroute).
- h. Waar mogelijk en wenselijk kan water een onderdeel vormen van de inrichting van deze bestemming, mogelijk gekoppeld aan het "blauwe" systeem van de wijk.
- i. Volkstuinen alleen zijn toegelaten op de bestemmingsvlek ten westen van de Zegwaartseweg.

zie 1^e p.h.

4. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. De totale oppervlakte van de gebouwen voor sportvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 1.000 m².
- b. De hoogte van de gebouwen voor sportvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 15 m.
- c. De hoogte van de andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25 m.
- d. Gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in de bestemmingsvlak direct ten westen van het HSL-tracé, in het Centrale Park en als onderdeel van het hoofdwijkvoorzieningencentrum.
- e. De totale oppervlakte van de gebouwen voor volkstuinten niet meer mag bedragen dan 10% van de vlek waar volkstuinten zijn toegelaten.
- f. De hoogte van de gebouwen voor volkstuinten niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 15 m.
- g. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen enz.
- h. Een bereikbaarheidsweg enz.

Artikel 16

Water

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Watergangen met een functie voor de waterhuishouding en, voor zover gelegen buiten de functionele breedte (10 m), de water- en oeverrecreatie.
- b. Bruggen en duikers ten behoeve van verkeersverbindingen en railverbindingen.
- c. Een reservering voor een openbaar vervoerlijn.
- d. Waterstaatkundige voorzieningen.

Eén en ander met bijbehorende taluds, andere bouwwerken en voorzieningen.

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden met de aanduiding "reservering openbaar vervoer" is na realisering van de raillijn het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Het watersysteem bestaat uit een doorgaand stelsel van singels voor de opvang van oppervlaktewater waarin het water continu circuleert. Het watersysteem vormt een essentieel onderdeel van het groene netwerk in Oosterheem.
- b. Het water vormt als onderdeel van het groene netwerk mede een basis voor de gewenste differentiatie in woonmilieus.
- c. Het watersysteem draagt in belangrijke mate bij aan de verwezenlijking van meer stedelijke biodiversiteit zoals verwoord in het Stadsnatuurplan.
- d. Het benodigde wateroppervlak bedraagt minimaal 13 ha.
- e. Een kaarsrechte, circa 2km lange en circa 30m brede waterpartij flankiert het Centrale Park. Een stenige kade vormt de westelijke oever en een grilliger verlopend flauw talud de oostelijke oever.
- f. Ter plaatse van het op de plankaart, blad 1, aangegeven gebied "reservering openbaar vervoer" wordt ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoerlijn, welke ter plaatse over het water zal worden geleid.
- g. In verband met de functie voor de waterhuishouding bedraagt de functionele breedte (op de waterlijn) van de watersingel minimaal 10m. De onderlinge afstand bedraagt maximaal 400 m.
- h. Waar wegen of de raillijn de bestemming "water" kruisen zullen voorzieningen worden getroffen om vervuiling van het daaronder gelegen water door weg- of railverkeer te voorkomen of te beperken.

4. Bouwvoorschriften

Op deze gronden zijn andere bouwwerken toegestaan, ten behoeve van:

- a. Waterstaatkundige voorzieningen ten behoeve van waterkwantiteit en -kwaliteitsbeheer, daaronder begrepen gemalen
- b. Brugverbindingen en duikers voor kruisende (rail)verkeersverbindingen.
- c. De water- en oeverrecreatie.

Artikel 17 Waterkering

1. Doeleinden

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "waterkering" zijn de gronden primair bestemd voor een waterkering, met bijbehorende andere bouwwerken.

Secundair zijn de gronden bestemd voor:

- a. Langzaamverkeersverbindingen.
- b. Kruisende verkeersvoorzieningen.
- c. Groen, als bedoeld in art. 15.

Eén en ander met bijbehorende andere bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Op gronden met deze bestemming is hetgeen secundair is toegestaan slechts toelaatbaar voor zover de met de primaire bestemming gediende waterstaatsbelangen niet worden geschaad, en nadat de beheerder van de waterkering hieromtrent is gehoord.

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 18 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening.
- Invloed van de omgeving op een bouwwerk.
- Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer.
- Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.
- Ruimte tussen bouwwerken.
- Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 20 Algemene gebruiksbeeping

- Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 24, lid 2, de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
- Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Onder strijdig gebruik in de zin van de artikelen 9, lid 1, en 12, lid 1, wordt in ieder geval verstaan het opslaan van goederen in de open lucht.
- Onder strijdig gebruik in de zin van deze voorschriften wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het uitoefenen van een prostitutiebedrijf.
- Onder strijdig gebruik in de zin van deze voorschriften wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden (daaronder begrepen water) voor het innemen van een ligplaats met een woonschip.
- ~~6. Onder strijdig gebruik in de zin van deze voorschriften, met uitzondering van de artikelen 10 en 12, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de opslag en de verkoop van vuurwerk.~~ *zie i.e.p.h.*
- ~~7. Onder strijdig gebruik in de zin van de artikelen 10 en 12 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden of bouwwerken voor de opslag van meer dan 1000 kg vuurwerk per verkoopspunt.~~ *vervallen*

Artikel 21 Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan, ten behoeve van:

- Het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals voorzieningen ten behoeve van wijkverwarming, afvalbergingsvoorzieningen, telefooncellen, transformatorstations,abri's, sirenes etc., mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³.
- Het bouwen van voorzieningen voor mobiele communicatie op andere plaatsen dan waar dat ingevolge de artikelen 7 t/m 15 is toegestaan, mits het bepaalde in artikel 5 in acht wordt genomen.
- Het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van afstand, hoogte, oppervlakte of inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.
- ~~4. Een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien zulks in het belang is van het verkeer, noodzakelijk is voor een behoorlijke inpassing van afzonderlijke bouwwerken, dan wel indien de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 15 m.~~ *vervallen*

Artikel 22 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de grenzen tussen de bestemmingen "woongebied" (art. 7), "dreef" (art. 8), "bedrijfsdoeleinden" (art. 9), "voorzieningencentrum" (art. 10), "bedrijfsterrein" (art. 12), "verkeersdoeleinden" (art. 13), "openbaar vervoerslijn" art. 14), "groen" (art. 15) en "water" (art. 16) onderling kunnen worden gewijzigd, indien zulks:
 - a. In het belang is van het verkeer.
 - b. In het belang is van een goede verkaveling,
 - c. Of in het belang is van het verminderen van de geluidbelasting op de gevel van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen.
 - d. Of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein.
 - e. Of de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein,
 Eén en ander mits:
 - a. Geen grens meer dan 40 m wordt verschoven.
 - b. De structuur van het plan niet wordt aangetast.
 - c. De oppervlakte van de bestemmingen "woongebied" en "voorzieningencentrum" niet wordt verkleind.
2. ~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat:~~
 1. ~~de gronden welke op de plankaart blad 1.1 zijn aangeduid als "reservering openbaar vervoerslijn" al dan niet gedeeltelijk kunnen worden aangewend ter realisering van de onderliggende bestemmingen, indien uit een raadsbesluit blijkt dat definitief wordt afgezien van het doortrekken van de Zoetermeerlijn richting Bleiswijk/Rotterdam. De voorschriften met betrekking tot de onderliggende bestemmingen zijn alsdan onverkort van toepassing.~~
 2. ~~de tracering van een op de plankaart blad 1.1. aangeduid als "langzaam verkeer" wordt gewijzigd, mits de structuur van het net van langzaamverkeersverbindingen hierdoor niet wordt aangetast.~~
 3. ~~de situering van een op de plankaartblad 1.1 aangeduid woonwagenlocatie wordt gewijzigd, mits het totaal aantal locaties niet verandert.~~
3. ~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de gronden welke op de plankaart zijn bestemd voor "verkeersdoeleinden" (art. 13), "groen" (art. 15) en "water" (art. 16) te wijzigen in de bestemming "woongebied" (art. 7), en/of "bedrijfsterrein" (art. 12), en/of "verkeersdoeleinden" (art. 13) en/of "water" (art. 16) , mits:~~
 - a. ~~De wijziging betrekking heeft op een gebied gelegen binnen de bestemmingsvlek "groen" welke gelegen is direct ten westen van het HSL-tracé.~~
 - b. ~~De wijziging in de "bestemming" bedrijfsterrein uitsluitend strekt ten behoeve van de vestiging van een tuincentrum~~
 - c. ~~Door middel van besluiten van de betrokken gemeentebesturen verzekerd is dat binnen de bestemming "groen" te realiseren voorzieningen voor actieve recreatie zullen kunnen worden gerealiseerd op een andere locatie, dan wel dat aan die voorzieningen geen behoefte meer bestaat.~~
 - d. ~~Door middel van akoestisch onderzoek vaststaat dat de in de wijziging te begrijpen te realiseren woningen geen hogere geluidbelasting als gevolg van wegverkeer en/of de HSL-Zuid ondervinden dan 50, onderscheidenlijk 57dB(A), dan wel dat ingeval een hogere geluidbelasting wordt geconstateerd een hogere grenswaarde is vastgesteld.~~
 - e. ~~De oppervlakte binnen de wijziging bestemd voor "bedrijfsterrein" niet minder bedraagt dan 10.000 m².~~
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de gronden welke op de plankaart blad 1.1 zijn bestemd voor "verkeersdoeleinden" (art. 13) en/of "water" (art. 16) te wijzigen in de bestemming "bedrijfsterrein" (art. 12), "groen" (art. 15) en/of "water" (art. 16), mits:
 - a. De wijziging betrekking heeft op een gebied gelegen binnen de als zodanig op de plankaart aangeduide zone.
 - b. De beheerder van het water zich met deze wijziging kan verenigen.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel

vervallen
zie 1^e p.h.

zie nieuwe
tekst
1^e p.h.

11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de op de plankaart weergegeven aanduiding "leiding" binnen een zone van 50 m ter weerszijden van deze aanduiding kan worden verlegd.

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de artikelen 7, lid 4.2, sub c en d, en/of 12, lid 5, sub c en d, vervallen indien en voor zover de daar bedoelde zones bij een herziening van het desbetreffende bestemmingsplan zullen zijn opgeheven en de inrichting in verband waarmee de zone is vastgesteld definitief buiten gebruik zal zijn gesteld.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 12, lid 1, aanhef en onder a, maar onverminderd het in dat artikel in lid 3, onder f, bepaalde, voor een concrete locatie de vestiging van een bedrijf genoemd in categorie 3, respectievelijk 4 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen wordt toegelaten, mits aan dit bedrijf zodanige voorzieningen worden getroffen dat het voldoet aan de afstandsrichtlijnen voor een vergelijkbaar bedrijf genoemd in categorie 2, respectievelijk 3.
8. De gemeenteraad kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen in die zin dat op de plaatsen waar ingevolge deze voorschriften en de plankaart blad 1.1 bebouwing tot een hoogte van 45 m toegelaten is, woonbebouwing tot een hoogte van 80 m wordt toegelaten. Burgemeester en wethouders leggen aan een voorstel tot wijziging een effectrapportage ten grondslag waarin ten minste de gevolgen van deze bebouwing op het woningbouwprogramma, de woningdifferentiatie, de bezonning en de windhinder voor de omgeving en de zichteffecten worden neergelegd. Deze wijzigingsbevoegdheid mag voor het hele plangebied voor niet meer dan drie gebouwen worden gebruikt, waarvan twee binnen de bestemming "voorzieningen" en één binnen de bestemming "woondoeleinden".

voorzieningencentrum (1^e p.h.)

Artikel 23 Procedurevoorschriften

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 21 dan wel het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 22, is op de voorbereiding van het besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat de aanvraag gedurende vier weken ter inzage ligt.

HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

Artikel 24 Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning, of krachtens een reeds ingediende bouwaanvraag te verlenen bouwvergunning, dan wel krachtens een instemming met een melding welke is of moet worden medegedeeld, en die afwijken van het plan, mogen mits de bestaande afwijkingen daarbij naar de aard niet worden vergroot:
 - a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
 - b. Geheel worden herbouwd indien het gebouw of ander bouwwerk is tenietgegaan door een calamiteit, behoudens onteigening overeenkomstig de wet. bouwvergunning dient te worden aangevraagd binnen twee jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat plaatsvindt in strijd met dit plan, mag worden voortgezet. een wijziging van dit bestaande gebruik is uitsluitend toegestaan indien dit gebruik daardoor meer in overeenstemming komt met de desbetreffende bestemming of desbetreffende voorschriften.

Artikel 25 Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in artikel 20, lid 1, van deze voorschriften is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 26 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften bestemmingsplan Oosterheem 2000".

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

