

Bestemmingsplan



Cartesiusdriehoek, fase 2-6

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Cartesiusdriehoek, fase 2-6

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijf	10
Artikel 4	Gemengd-1	11
Artikel 5	Gemengd-2	13
Artikel 6	Groen-1	15
Artikel 7	Groen-2	16
Artikel 8	Verkeer - Railverkeer	16
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 10	Wonen	18
Artikel 11	Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 13	Algemene bouwregels	23
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 18	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 19	Overgangsrecht	26
Artikel 20	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCARTSIUSDRIEHOEK-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 (internet)Afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.4 (raam)Prostitutiebedrijf

Een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.

1.5 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.6 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 Afhaalzaak

Een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.9 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.10 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.11 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.14 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning.

1.15 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.16 (Bedrijfs)vloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

1.17 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.18 Bestaand

- a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
- b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.23 Bijzondere bouwlaag

- a. Een bouwlaag die aan de voorzijde of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
- b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.24 Bouwen

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

1.25 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.27 Bouwperceel

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

1.28 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.29 Bouwvlak

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

1.30 Bouwwerk

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

1.31 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.32 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is .

1.33 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.34 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.35 Culturele voorzieningen

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, musea, ateliers en muziekcentra.

1.36 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.37 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.38 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

1.39 Foodhal

Een specifieke vorm van de functie horeca met een veelvoud van zelfstandig functionerende eet- en drinkkramen, waarbij wel sprake kan zijn van één huurder/hoofdexploitant, niet gericht op zelfbediening, aangevuld met ondersteunde detailhandel/uitgiftepunten, die functioneert als één bijzonder totaalconcept. De verhouding horeca/detailhandel heeft een maximale verhouding van 75/25%.

1.40 Gebouw

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

1.41 Gezamenlijke huiskamer

Een kamer die gemeenschappelijk gebruikt kan worden en een sociale functie heeft voor de bewoners van het woongebouw waarin deze huiskamer is gevestigd.

1.42 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.43 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.44 Kampeermiddelen

- Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.
- Enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is.

Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.45 Kampeerterrein

Een terrein met daarbijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.46 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.47 Lijst van Bedrijven functiemenging

De Lijst van Bedrijven functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.48 Lijst van Horeca-activiteiten

De Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.50 Mobiliteitsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van het stallen en/of verhuren van fietsen, ebikes en deelauto's.

1.51 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.52 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.53 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.54 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.55 Peil

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
- b. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.56 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.57 Recreatiewoning

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.58 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikt – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.60 Verkoopvloeroppervlakte (vvo)

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.61 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.62 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.63 Woning

Een complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.64 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.65 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

1.66 Zeer kwetsbare objecten

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

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
 - voor kinderopvang; of
 - voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;

- c. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied; of
- e. een onderwijsfunctie:
 - voor basisschoolonderwijs; of
 - voor onderwijs.

1.67 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A, B1, B2 en C van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
2. verkeersvoorzieningen;
3. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
4. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.
5. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' een groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 4632, 4633, 4638 en 4639.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden. Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
4. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten zeer kwetsbare objecten', mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen.
4. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag in afwijking van de regel onder 1, niet meer bedragen dan 20 meter gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf onder de voorwaarde dat het geluidsscherm zorgvuldig ingepast wordt in het groen.

3.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, voor:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de situering van het laden en lossen op het perceel.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
2. Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.
3. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.
4. Inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan.
5. Opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan.
6. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
7. Ondergeschikte kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

Artikel 4 Gemengd-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed & breakfast;
2. detailhandel;
3. culturele voorzieningen;
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. dienstverlening;
6. sportvoorzieningen;
7. creatieve bedrijven;
8. mobiliteitsvoorzieningen;
9. kabels en leidingen;
10. bedrijven in de categorieën A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
11. horeca-activiteiten in categorie B, D1, D2 of D3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
12. foodhal;
13. de bij de functies genoemd onder 2 tot en met 10 behorende ondergeschikte detailhandel, horeca en kantoor activiteiten;
14. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals gebouwde parkeervoorzieningen, fietsvoorzieningen, groenvoorzieningen, bodemsystemen, balkons, dakterrassen, daktuinen, loggia's.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag een opbouw gebouwd worden van maximaal 6 bouwlagen, mits de oppervlakte van de opbouw niet groter is dan 75% van het aanduidingsvlak.
5. Bijzondere bouwlagen boven op het genoemde aantal van zes lagen in lid 4 zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, voor:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de situering van het laden en lossen op het perceel.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet met behulp van een berekening vast staan dat het totaal aantal extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 347 extra motorvoertuigen per uur op de Cartesiusweg op het drukste moment van de dag niet overschrijdt.
2. Het totaal aantal extra verkeersbewegingen zoals genoemd onder 1 moet worden berekend overeenkomstig de berekeningswijze van Beleidsregels Autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk.

- Als de onder regel 2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Maxima toegestane functies

- Het maximum aantal zelfstandige woningen bedraagt 2.530, binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Wonen samen.
- De functies genoemd in 4.1 onder 2 tot en met 11 mogen in totaal niet meer bedragen dan 16.000 m² bvo, waarbij per functie het totaal aantal m² bvo niet meer is dan aangegeven in onderstaande tabel:

Detailhandel	2.000m ²
Foodhal	2.000 m ²
Horeca, categorie D1, D2, D3	600 m ²
Horeca, categorie B, D1, D2, D3	2.100 m ²
muziekstudio's	1.160 m ²
Dienstverlening	1.000 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	6.000 m ²
Culturele en sportvoorzieningen	3.300m ²
Creatieve bedrijven	3.525 m ²

- Voor de functies detailhandel, horeca, dienstverlening en creatieve bedrijven geldt ook dat de totale oppervlakte per functie binnen de bestemmingen Wonen en Gemengd-1 samen niet meer mag bedragen dan de onderstaande maxima m² bvo:

Detailhandel	2.000 m ²
Horeca, categorie D1, D2, D3	600 m ²
Horeca, categorie B, D1, D2, D3	2.100
muziekstudio's	1.160 m ²
Dienstverlening	1.000 m ²
Creatieve bedrijven	3.525 m ²
Culturele en sportvoorzieningen	4.550 m ²

- De ondergeschikte kantooractiviteiten zoals bedoeld in 4.1 onder 12 mag niet meer bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte per vestiging.
- De ondergeschikte detailhandel en horeca zoals bedoeld in 4.1 onder 12 mag niet meer bedragen dan 20% van de bruto vloeroppervlakte per vestiging.
- Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 4.1 sub 10 zijn niet toegestaan.

4.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m²;
- De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 m²;
- Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

4.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 4.1 onder 10 en 4.3.2 onder 3 voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 4.3.1 onder 6 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7

uur).

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het maximum m² bvo in de regel 4.3.1 onder 2 met maximaal 4.000 m² bvo tot 20.000 m² bvo, mits is aangetoond dat de monumentale waarden van de hal niet worden aangetast en de afdeling Erfgoed om advies is gevraagd.

4.5 Gebruiksverbod

1. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting niet wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder 1, wanneer met behulp van een berekening vast staat dat door de wijziging van het gebruik het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling de 347 motorvoertuigen per uur op de Cartesiusweg op het drukste moment van de dag niet overschrijdt.
3. Lid 4.2.4 onder 2 en 3 is van overeenkomstige toepassing.

4.6 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid

1. In aanvulling op artikel 13.3 mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend door het toepassen van de minimale autonormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013), parkeergelegenheid worden gerealiseerd.
2. De parkeergelegenheid mag, met uitzondering van parkeergelegenheid voor deelauto's en mindervaliden, alleen in parkeergarages worden aangelegd binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.
3. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het programma van de beoogde ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek dat overeenkomt met het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de berekening zoals bedoeld in lid 4.2.4 en 4.5 mag worden aangelegd.

4.7 Voorwaardelijke verplichting poppodia

Het gebruik van poppodia bij horeca categorie B is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat:

1. de geluidwaarde op geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan:

	Dagperiode (7.00 - 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 - 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 - 7.00 uur)
Waarde op de gevel (niet zijnde een dove gevel)			
Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	..	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaalgeluidsniveau veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)
Grenswaarden in geluidgevoelige ruimten / verblijfsruimten			
Maximaal geluidsniveau	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

2. de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes voldoet aan een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A);

Artikel 5 Gemengd-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. maatschappelijke voorzieningen;

2. culturele voorzieningen;
3. sportvoorzieningen;
4. de bij de functies genoemd onder 1 t/m 3 behorende ondergeschikte detailhandel, horeca en kantoor activiteiten.
5. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals fietsvoorzieningen, ondergrondse bodemenergiesystemen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, erven en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden, het geluidscherm maakt geen onderdeel uit van dit percentage.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
4. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mag in afwijking van de regel onder 1, niet meer dan 20 meter bedragen gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.

5.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, voor:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de situering van het laden en lossen op het perceel.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet met behulp van een berekening vast staan dat het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 347 motorvoertuigen per uur op de Cartesiusweg op het drukste moment van de dag niet overschrijdt.
2. Het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen zoals genoemd onder 1 moet worden berekend overeenkomstig de berekeningswijze van de bij deze regels behorende Beleidsregels Autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk.
3. Als de onder regel 2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Maxima toegestane functies

1. De functies genoemd in 5.1 mogen, voor de hieronder opgenomen functies, niet meer bedragen dan:
 - a. maatschappelijke voorzieningen: 4.000 m² bvo
 - b. culturele voorzieningen en sportvoorzieningen: 3.100 m² bvo
 - c. de bij de bestemming horende fietsvoorziening: 600 m² bvo
2. De ondergeschikte kantooractiviteiten zoals bedoeld in 5.1 onder 4 mag niet meer bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte per vestiging.
3. De ondergeschikte detailhandel en horeca zoals bedoeld in 5.1 onder 4 mag niet meer bedragen dan 20% van de brutovloeroppervlakte per vestiging.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 5.1 onder 5 voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

5.5 Gebruiksverbod

1. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting niet wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder 1, wanneer met behulp van een berekening vast staat dat door de wijziging van het gebruik het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling de 347 motorvoertuigen per uur op de Cartesiusweg op het drukste moment van de dag niet overschrijdt.
3. Lid 5.2.4 onder 2 en 3 is van overeenkomstige toepassing.

5.6 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid

1. In aanvulling op artikel 13.3 mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend door het toepassen van de minimale autonormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013), parkeergelegenheid worden gerealiseerd.
2. De parkeergelegenheid mag, met uitzondering van parkeergelegenheid voor deelauto's en mindervaliden, alleen in parkeergarages worden aangelegd binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.
3. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het programma van de beoogde ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek dat overeenkomt met het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de berekening zoals bedoeld in lid 5.2.4 en 5.5 mag worden aangelegd.

Artikel 6 Groen-1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
2. fiets-en voetpaden;
3. speelvoorzieningen;
4. water, waterbeheer en waterberging;
5. kabels en leidingen;
6. onderhoudspaden en -stroken voor de aangrenzende bestemming(en);
7. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals civieltechnische kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van de regel onder 1, niet meer bedragen dan 4 meter.
3. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

6.3 Specifieke bouwregel

1. In afwijking van artikel 13.2 mag een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 2,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende balkons, als de vrije hoogte gemeten van de onderzijde van het bouwdeel tot aan het aansluitende afgewerkte maaiveld minimaal 4.20 meter is.
2. In afwijking van de regel onder 1 zijn uitsluitend balkons toegestaan aan de halfopen zijde van de gebouwen in de naastgelegen bestemming Wonen zoals bedoeld in 10.2.1 sub 7 onder c en d met een maximale diepte van 0,60 meter, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van

het bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 3.00 meter is.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 6.1 voor het toestaan van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid in een aangrenzende bestemming, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

Artikel 7 Groen-2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen;
2. water, waterbeheer en waterberging;
3. verkeers- en verblijfsgebied voor langzaam verkeer;
4. een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer met een maximale breedte van 5,50 meter;
5. parkeervoorzieningen met in achtneming van de regel in 7.5;
6. speelvoorzieningen;
7. kabels en leidingen;
8. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals groenvoorzieningen, fietsenstallingen, civieltechnische kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' mag in afwijking van de regel onder 1, niet meer bedragen dan 20 meter gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf. Voorwaarde hierbij is dat het geluidsscherm zorgvuldig ingepast wordt in het groen.

7.3 Specifieke bouwregel

In afwijking van artikel 13.2 zijn uitsluitend balkons voor de woningen in de naastgelegen bestemming Wonen en Gemengd-1 toegestaan met een maximale diepte van 2,50 meter, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 4,20 meter is.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-3' bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 7.2 en onder peil een bouwwerk geen gebouw zijnde toestaan met een verticale bouwdiepte van maximaal 20 meter onder de voorwaarden dat:

1. vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
2. vooraf advies wordt ingewonnen bij de regionale uitvoeringsdienst;
3. is aangetoond dat er geen onaanvaardbaar negatief effect is op de bodemenergiesystemen;
4. is aangetoond dat grond- en grondwaterkwaliteit op locatie geen belemmering vormen, al dan niet met toepassing van maatregelen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Parkeren op straat is uitsluitend toegestaan voor deelauto's en invaliden parkeren.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. railverkeer;
2. stationsvoorzieningen en halteplaatsen;
3. waterbeheer en waterberging;
4. geluidwerende voorzieningen;
5. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
6. groenvoorzieningen;
7. speelvoorzieningen;
8. voorzieningen die bij de bestemming horen als bedoeld in lid 1 en 2 zoals parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en civieltechnische kunstwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 7 meter.
2. De bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
3. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.
4. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mag niet meer bedragen dan 20 meter gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.
5. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' moet een passeerstrook worden vrijgehouden, met een vrije hoogte van ten minste 5 meter.
6. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
7. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer.

8.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen

1. De geluidwerende voorzieningen, zoals bedoeld in de regel 8.2.1 onder 3 mogen uitsluitend geluidsabsorberend worden uitgevoerd of met maatregelen met vergelijkbaar effect op de geluidsreflectie.
2. De geluidwerende voorzieningen zoals bedoeld in de regel 8.2.1 onder 3 moeten in stand worden gehouden.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
2. water, waterbeheer en waterberging;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen, met inachtneming van lid 9.4;
5. speelvoorzieningen;
6. kabels en leidingen;
7. laden en lossen;
8. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, civieltechnische kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. Bestaande bouwwerken die niet voldoen aan de regel onder 1 tot en met 2 ten behoeve van de naastgelegen bestemming mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 9.1 en 9.2 een overbouwing behorend bij de opbouw binnen Gemengd-1 toestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de overbouwing mag niet meer dan 5 meter diep, gemeten vanaf de bestemmingsgrens zijn, inclusief balkons;

2. de monumentale waarden van het gebouw mogen niet onevenredig worden aangetast.
3. de overbouwing stedenbouwkundig passend is bij het gebouw en passend is in de omgeving.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Parkeren op straat is uitsluitend toegestaan voor deelauto's en invaliden parkeren.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 9.1 voor het toestaan van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
2. uitsluitend op de begane grond, ook voor:
 - a. culturele voorzieningen;
 - b. dienstverlening;
 - c. sportvoorzieningen;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. detailhandel;
 - f. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
 - g. horeca-activiteiten, zoals opgenomen in de categorieën D1, D2 of D3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
3. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor muziekstudio's en horeca-activiteiten in de categorieën B1, D1, D2 of D3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
4. gezamenlijke woonkamers;
5. de bij de functies genoemd onder 2 behorende ondergeschikte detailhandel, horeca en kantoor activiteiten;
6. water, waterberging;
7. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, gebouwde fietsvoorzieningen, bergingen, ondergrondse bodemenergiesystemen, nutsvoorzieningen, (collectieve) tuinen, balkons, dakterrassen, daktuinen, loggia's, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

1. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' (%) mag niet worden overschreden.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
4. Het aantal bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag niet worden overschreden, met dien verstande dat bijzondere bouwlagen niet zijn toegestaan.
5. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 1' geldt, in afwijking van de regel onder 3 en 4, dat de maximale bouwhoogte:
 - a. 39 meter en maximaal 11 bouwlagen bedraagt tot een maximum van 40% van het aanduidingsvlak en dat deze bebouwing moet grenzen aan de openbare ruimte.
 - b. 33 meter en maximaal 9 bouwlagen bedraagt tot een maximum van 60% van het aanduidingsvlak.
6. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 2' geldt, in afwijking van de regel onder 3 en 4, dat de maximale bouwhoogte:
 - a. 53 meter en maximaal 15 bouwlagen bedraagt tot een maximum van 80% van het aanduidingsvlak en dat deze bebouwing moet grenzen aan de openbare ruimte.
 - b. 46 meter en maximaal 13 bouwlagen bedraagt voor het resterende deel en moet grenzen aan de openbare ruimte.
7. In afwijking van de regel onder 2 en 3, geldt voor gebouwde parkeervoorzieningen direct

grenzend aan Groen-1 dat:

- a. de bouwhoogte van de parkeervoorzieningen grenzend aan de bestemming Groen-1, exclusief gronddekking, maximaal 1,2 meter boven peil mag bedragen;
 - b. het bouwvlak rondom wordt voorzien van verblijfsruimte en niet met de functie parkeergarage met een minimale diepte van 5 meter gemeten vanaf de grens van het bouwvlak, met uitzondering van in- en uitritten en met uitzondering van de regels onder c en d;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gevellijn-open verbinding' minimaal 40% van de gevellijn over een diepte van minimaal 7 meter gemeten vanaf de gevellijn zowel ondergronds als bovengronds onbebouwd moet blijven, met uitzondering van bovengrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gevellijn-open verbinding 2' minimaal 25% van de gevellijn over een diepte van minimaal 7 meter gemeten vanaf de gevellijn zowel ondergronds als bovengronds onbebouwd moet blijven, met uitzondering van bovengrondse bouwwerken geen gebouwen zijnde.
8. In afwijking van de regel onder 3, 5 en 6, geldt voor gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte' (m).
 9. In afwijking van de regel onder 3, 5 en 6, geldt voor gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeergarage 1' dat de bouwhoogte van de parkeervoorzieningen maximaal 6 meter boven peil is en de parkeerplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf de straat, met uitzondering van in- en uitritten mits het bouwvlak rondom wordt voorzien van verblijfsruimte en niet met de functie parkeergarage, met een minimale diepte van 5 meter gemeten vanaf de grens van het bouwvlak, met uitzondering van in- en uitritten.
 10. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorgang' moet een doorgang met breedte van tenminste 5 meter en een hoogte van ten minste 6 meter onbebouwd blijven.
 11. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten zeer kwetsbare objecten', mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gebouwd.
 12. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' moet een onderdoorgang met een vrije hoogte van tenminste 4.20 meter onbebouwd blijven.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

10.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de situering van het laden en lossen op het perceel.

10.2.5 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet met behulp van een berekening vast staan dat het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 347 motorvoertuigen per uur op de Cartesiusweg op het drukste moment van de dag niet overschrijdt.
2. Het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen zoals genoemd onder 1 moet worden berekend overeenkomstig de berekeningswijze van de Beleidsregels Autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk.
3. Als de onder regel 2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Maxima toegestane functies

1. Het maximum aantal zelfstandige woningen bedraagt 2.530 voor de bestemmingen Wonen en Gemengd-1 samen.
2. De functies genoemd in 10.1 onder 2 en 3 mogen in totaal niet meer m² bvo bedragen dan is aangegeven in onderstaande tabel:

Detailhandel	2.000 m ²
Horeca D1, D2, D3	600 m ²
Horeca B, D1, D2, D3	700 m ²
Muziekstudio's	1.160 m ²
Dienstverlening	500 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	4.000 m ²
Culturele en sportvoorzieningen	1.250 m ²
Creatieve bedrijven	1.025 m ²

3. Voor de functies detailhandel, horeca, dienstverlening en creatieve bedrijven geldt ook dat de totale oppervlakte per functie binnen de bestemmingen Wonen en Gemengd-1 samen niet meer mag bedragen dan de onderstaande maxima m² bvo:

Detailhandel	2.000 m ²
Horeca, categorie D1, D2, D3	600 m ²
Horeca B1, D1, D2, D3	2.100 m ²
Muziekstudio's	1.160
Dienstverlening	1.000 m ²
Creatieve bedrijven	3.525 m ²
Culturele en sportvoorzieningen	4.550 m ²

4. De ondergeschikte kantooractiviteiten zoals bedoeld in 10.1 onder sub 6 mag niet meer bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte per vestiging.
5. De ondergeschikte detailhandel en horeca zoals bedoeld in 10.1 onder sub 6 mag niet meer bedragen dan 20% van de bruto vloeroppervlakte per vestiging;
6. Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 10.1 sub 2 onder g zijn niet toestaan.
7. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geen geluidgevoelige functie' zijn geen geluidgevoelige functies toegestaan.

10.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m².
2. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 m².
3. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

10.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

10.3.4 Parkeren

Parkeren op straat is uitsluitend toegestaan voor invaliden parkeren.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 10.1 onder sub 2 onder f en 10.3.2 onder sub 3 voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 10.3.1 onder 5 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode

(7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 10.3.1 onder 7 voor het realiseren van geluidgevoelige functies, mits:
- a. ter plaatste van de geluidgevoelige functie wordt voldaan aan bij maatwerkvoorschrift onherroepelijk verleende hogere geluidwaarden en voor de geluidwaarden waar het maatwerkvoorschrift geen betrekking op heeft wordt voldaan aan de in onderstaande tabel opgenomen geluidswaarden ter plaatse van de in die tabel genoemde punten, als gevolg van het aan de Perronlaan 1 gevestigde bedrijf (Sligro), zoals omschreven in het rapport van Peutz van 12 mei 2021 (kenmerk TKe/TKe/KS/HC 5534-38-NO-003),

	Dagperiode (7.00 - 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 - 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 - 07.00 uur)
Waarde op de gevel (niet zijnde een dove gevel)			
Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	...	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidsniveau veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)
Grenswaarden in geluidgevoelige ruimten / verblijfsruimten			
Maximaal geluidsniveau	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

of;

- b. de geluidgevoelige functie is voorzien van een dove gevel;
en in beide gevallen,
- c. de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimtes dan wel verblijfsruimtes voldoet aan een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A); en
- d. de entree voor de woningen aan de zijde van de Locomotiefstraat wordt gerealiseerd.

10.5 Gebruiksverbod

1. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting niet wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder 2, wanneer met behulp van een berekening vast staat dat door de wijziging van het gebruik het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling de 347 motorvoertuigen per uur op de Cartesiusweg op het drukste moment van de dag niet overschrijdt.
3. Lid 10.2.5 onder 2 en 3 is van overeenkomstige toepassing.

10.6 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid

1. In aanvulling op artikel 13.3 mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend door het toepassen van de minimale autonormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013), parkeergelegenheid worden gerealiseerd.
2. De parkeergelegenheid mag, met uitzondering van parkeergelegenheid voor deelauto's en mindervaliden, alleen in parkeergarages worden aangelegd binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.
3. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het programma van de beoogde ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek dat overeenkomt met het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de berekening zoals bedoeld in lid 10.2.5 en 10.5 mag worden aangelegd.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 2,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

13.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 2,5 meter overschreden worden door:
 - a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
 - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
 - c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming;
 - b. of de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

13.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
2. Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

13.4 Voorwaardelijke verplichting over trillingen

1. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen volgens de regel in 4.1 en 10.1 is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor' uitsluitend toegestaan wanneer uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte V_{max} en V_{per} voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
2. Alleen als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig en/of kosteneffectief kan worden voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie' kan er worden afgeweken van lid 1 voor zover het de maximale trillingssterkte V_{max} betreft onder de volgende voorwaarden:
 - a. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en;
 - b. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

13.5 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, is aangetoond dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar windklimaat volgens de NEN 8100. Eventuele noodzakelijke maatregelen worden gerealiseerd en in stand gehouden.

13.6 Woningvorming en omzetting

1. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefmilieu;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. het verkeer en de parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
2. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
5. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
6. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
7. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

14.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

1. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefmilieu;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. het verkeer en de parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Geluidszone-industrie

Ter plaatse van de aanduiding: 'Geluidszone-industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

15.2 Veiligheidszone-lpg

15.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding: 'Veiligheidszone-lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

15.2.2 Bouwregels

In afwijking van de andere bestemmingen zijn op de in artikel 15.2.1 bedoelde gronden geen:

1. nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
2. uitbreidingen van bestaande kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

15.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding: 'Veiligheidszone-lpg' te wijzigen in die zin dat:

1. de gebiedsaanduiding: 'veiligheidszone-lpg' verkleind wordt, indien uit de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is gebleken dat de zone als gevolg van een wijziging in de risicovolle inrichting kleiner is geworden;
2. de gebiedsaanduiding: 'veiligheidszone-lpg' verkleind wordt, indien uit wet- en/of regelgeving voortvloeit dat de zone kleiner is geworden;
3. de gebiedsaanduiding: 'veiligheidszone-lpg' verlegd wordt indien en voorzover het vulpunt en de daarmee samenhangende voorzieningen (ondergronds reservoir en of afleverzuil) worden verplaatst.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

1. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
4. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
5. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
6. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
7. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 18 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

19.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven functiemenging:

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders vermeld		o.c. p.c. p.o. b.o. v.c. u d w j	opslagcapaciteit productiecapaciteit productieoppervlak bedrijfsoppervlak verwerkingscapaciteit uur dag week jaar	
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B1
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1

22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
			- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
262, 263	232, 234	1		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
			- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m ²	B2
267	237	2		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
			VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
28	25	-		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
			Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1		
			Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2		
			Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B		
			VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1
			VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	-		
			Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
33	26, 32, 33	A		
			VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
36	31	-		
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
			Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
362	321			
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
			PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	-		
			Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C0		
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
			- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D3		
			- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	D4		

40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C

713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B1

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	Weinig hinder verwacht Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	Weinig hinder verwacht Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	Enige hinder verwacht Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	Hinder verwacht Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	Hinder verwacht Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	Veel hinder verwacht Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	Veel hinder verwacht Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.

Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
 - a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
 - b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
 - c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
 - d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m² worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.

Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.

Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1000 m²) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.

Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scope van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

