

Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel)

Intitulé

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van ..

Gelet op het bepaalde in:

- Artikelen 4:81 lid 1, 4:83 en 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Artikelen 5.2 lid 1 16.64, 16.65 en bijlage bij artikel 1.1, A. Begrippen van de Omgevingswet;
- Artikelen 8.0a, lid 2, 8.0b en 8.0c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Besluit vast te stellen de:

Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel)

Hoofdstuk 1 Toelichting

Aanleiding en doel

Voor het noordelijke deel van de Binnenstad van Zoetermeer is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast de ambitie en de acht bouwstenen uit de vastgestelde Visie Binnenstad 2040 is er behoefte aan een concreter toetsingsinstrument in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor de initiatiefnemers en is een basis voor de gesprekken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) voorzover dit gebouwde initiatieven betreft in een (al dan niet samengesteld) bouwblok. Het beeldkwaliteitsplan doet zowel uitspraken over het uiterlijk van bouwwerken (vormgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleuren) als de plaatsing en het gebruik van bouwwerken (bijvoorbeeld de hoogte van de verschillende bouwdelen of het toegestane gebruik in de benedenwereld). Onder de Omgevingswet zijn het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken twee verschillende onderwerpen, ieder met hun eigen oogmerk en reikwijdte.

Voor het eerstgenoemde onderwerp is daarom een Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) opgesteld. Voorliggende beleidsregel heeft betrekking op de plaatsing en het gebruik van bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok.

Het doel van deze beleidsregels is:

1. Het op grond van het beeldkwaliteitsplan bieden van een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
2. Duidelijkheid geven voor welke gevallen onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
3. Over een aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit transparant en zoveel mogelijk met een reguliere procedure te kunnen besluiten;
4. Het voorkomen van willekeur en het bieden van rechtszekerheid.

De Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) is een toetsingskader waarvan het college van B&W gebruik kan maken. Het is geen verplichting, maar een bevoegdheid.

Reikwijdte beleidsregel

Deze beleidsregel heeft betrekking op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouw- en of gebruiksactiviteiten in de Binnenstad (noordelijk deel) die niet in het omgevingsplan gemeente Zoetermeer passen. Het omgevingsplan bestaat op dit moment uit een tijdelijk deel waarin onder andere de bestemmingsplannen en de bruidsschat onderdeel van zijn. Dit bepaald artikel 4.6,

Invoeringswet Omgevingswet. Deze aanvragen moeten geweigerd worden tenzij met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) toch een omgevingsvergunning kan worden verleend. In deze beleidsregel is vastgesteld in welke gevallen en onder welke voorwaarden standaard afgeweken kan worden van het omgevingsplan. Dat betekent dat niet per geval een stedenbouwkundige afweging gemaakt hoeft te worden over de afwijking. Indien de aanvraag voldoet aan de voorwaarden als in deze beleidsregel genoemd, kan medewerking worden verleend. Daarvoor geldt wel de aanvullende voorwaarde van het indienen van een onderbouwing van een goede fysieke leefomgeving (GOFLO). In bijzondere gevallen kan de aanvraag alsnog worden geweigerd als deze past binnen de beleidsregel.

Procedure

Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt standaard de reguliere procedure van 8 weken met mogelijkheid van verlenging tot 14 weken (artikel 16.64 Omgevingswet). Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk. Op verzoek van aanvrager of bij besluit van het college kan echter de uniforme openbare voorbereidingsprocedure procedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd (artikel 16.65 Omgevingswet). Dit wordt ook wel de uitgebreide procedure genoemd. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Eventueel te verlengen met 6 weken. Het college kan besluiten deze te volgen in de volgende gevallen:

- Als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
- Waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Bij deze procedure wordt een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd waarop iedereen gedurende zes weken kan reageren met een zienswijze.

In een aantal gevallen dient de raad bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit een bindend advies met instemming te geven voordat het college een besluit over de vergunningaanvraag neemt. De gemeenteraad van Zoetermeer stelde hiervoor op 21 september 2020 de gevallen vast waarbij de raad advies met instemming heeft bij aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze zijn opgenomen in het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent de lijst buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad benodigd is'. Instemming houdt in dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning pas mag verlenen als het adviesorgaan het conceptbesluit heeft goedgekeurd. En als het adviesorgaan, in dit geval de gemeenteraad, de instemming weigert, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen.

Niettemin blijft het college van burgemeester en wethouders blijft bevoegd gezag bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit, ook als advies met instemming van de gemeenteraad nodig is.

In de gevallen waar het advies met instemming geldt wordt de uitgebreide procedure gevolgd omdat deze gevallen naar verwachting aanzienlijke gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving en belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

De raad heeft op 14 juli 2025 besloten het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent de lijst buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad benodigd is' voor de Binnenstad (noordelijk deel) te wijzigen. Deze wijziging houdt in dat geen advies met instemming van de raad nodig is voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die passen binnen de betreffende beleidsregel en betrekking hebben op het oprichten van nieuwe bebouwing ten behoeve van een woonfunctie en daarmee samenhangende bebouwing indien de omvang van de nieuwe bebouwing groter is dan 25 zelfstandige woningen maar niet groter dan 250 zelfstandige woningen.

Met het bovenstaande wordt voor aanvragen om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit binnen het werkingsgebied van deze beleidsregel dus afgeweken van de bepaling dat bij 25 woningen advies met instemming is vereist. Door deze wijziging kunnen projecten in de Binnenstad (noordelijk) verder versnellen, omdat in meer gevallen omgevingsvergunning kan worden verleend met de reguliere procedure. Er hoeft bij aanvragen onder de 250 woningen geen advies met instemming te worden verleend, en ook hoeft er geen ontwerp omgevingsvergunning voor zienswijzen ter inzage te worden gelegd. Op grond van de Visie Binnenstad, het Beeldkwaliteitsplan en de Deelgebiedsvisies zijn immers duidelijke kaders vastgelegd, waarover ook participatie heeft plaatsgevonden. Hiermee zijn ontwikkelingen in de Binnenstad voorspelbaarder geworden voor belanghebbenden. Daarnaast past deze werkwijze binnen de ambitie om woningbouw verder versnellen.

Toelichting op de beleidsregels

Wettelijke grondslagen

De wettelijke grondslag voor het opstellen van een beleidsregel in het algemeen is artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast is ook artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De wettelijke grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit staat in artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. In artikel 8.0b en 8.0c van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan nadere instructieregels.

Begripsbepalingen

Voor de uitleg van begrippen wordt aangesloten bij de begrippen onder de Omgevingswet, Amvb's, Omgevingsregeling en het omgevingsplan Zoetermeer, tenzij er een dringende, noodzaak is om een andere definitie te hanteren. Komt een begrip nog niet voor in voornoemde regelgeving⁸, dan kan ook een eigen begrip worden geformuleerd.

Als in de Omgevingswet en de onderliggende Amvb's en regeling(en) een definitie van een begrip staat, dan geldt deze definitie ook voor deze beleidsregels. Hierin staan die begrippen:

- Bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet
- Bijlage bij artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit
- Bijlage bij artikel 1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving
- Bijlage bij artikel 1.1. van het Besluit activiteiten leefomgeving
- Bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingsregeling

Via deze link kunt u de teksten van de Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingsregeling vinden: [Eenvoudig zoeken - Overheid.nl | Wetten.nl](#)

Aanvulling begrippen

In artikel 2 van deze beleidsregel staat een aantal aanvullende begrippen, die belangrijk zijn voor de uitleg van de regels, bijvoorbeeld 'plint' en 'stedelijke laag'.

Meetbepalingen

De meetbepalingen, die belangrijk zijn voor de uitleg van de regels, zijn onder dit kopje uiteengezet.

Toelichting op Beleidsregel 1 - Werkingsgebied

In dit artikel is benoemd dat deze beleidsregel uitsluitend van toepassing is voor bouwwerken in het gebied dat is opgenomen in bijlage 1, afbeelding van deze beleidsregel.

Toelichting op Beleidsregel 2 - Oogmerken en reikwijdte

In dit artikel is het oogmerk en de reikwijdte van de beleidsregel uitgelegd. Deze komt er neer dat deze beleidsregel van toepassing is voor aanvragen om een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of gebruiken die niet voldoen aan het omgevingsplan. Hiervoor is dan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.

Voor een omgevingsvergunning is geen advies met instemming van de raad benodigd, indien deze is opgenomen in het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent de lijst buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad benodigd is'.

Aanvragen om omgevingsvergunningen die passen binnen het omgevingsplan blijven buiten beschouwing van deze beleidsregel. Indien de aanvraag voldoet aan de voorwaarden als in deze beleidsregel genoemd, kan medewerking worden verleend. Daarvoor geldt wel de aanvullende voorwaarde van het indienen van een onderbouwing van een goede fysieke leefomgeving (GOFLO). In bijzondere gevallen kan de aanvraag alsnog worden geweigerd als deze past binnen de beleidsregel.

Toelichting op Beleidsregel 3 - Opbouw hoofdgebouw in een (al dan niet samengesteld) bouwblok

In dit artikel zijn de regels geformuleerd waar hoofdgebouwen - bestaande uit (al dan niet samengestelde bouwblokken) in relatie tot de omgeving aan moet voldoen.

Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat het wenselijk is om de basis beeldkwaliteit op orde te brengen met 1) een fijnmazig netwerk van goede openbare ruimte, met 2) bouwblokken die zich daaraan oriënteren en 3) stevige, kloeke gebouwen die van gevel tot kroon zorgvuldig en hoogwaardig zijn ontworpen. Daarvoor zijn zeven leidmotieven opgesteld. Beoogd is bijzondere aandacht te besteden aan de plint, de benedenwereld en de parkeergarages, die allen op een eigen manier onderdeel zijn van de Zoetermeerse identiteit. Een van de regels die hieruit voortvloeit is dat gebouwen zijn opgebouwd uit een plint, een stedelijke laag en – indien toegestaan – een bovenbouw.

Toelichting op Beleidsregel 4 - Benedenwereld

In dit artikel is een regel opgenomen dat het wordt toegestaan delen van hoofdgebouwen in de benedenwereld te gebruiken voor het tentoonstellen van kunst, sport, een club of een andere activiteit. Het gaat om delen die gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de bovenwereld of het maaiveld. De beleidsregels hebben tot doel om richting te geven aan ontwikkeling van de benedenwereld in de binnenstad van Zoetermeer van een donkere en onprettige plek naar een levendige en experimentele benedenwereld.

Toelichting op Beleidsregel 5 - Plint

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de minimale bouwhoogte, het maximumaantal bouwlagen en het toegestane gebruik van de plint.

Toelichting op Beleidsregel 6 – Stedelijke laag

In dit artikel zijn regels stedenbouwkundige gesteld aan de stedelijke laag, zoals het minimum en maximumaantal bouwlagen, de minimale setback en verspringen in de rooilijn.

Toelichting op Beleidsregel 7 - Bovenbouw

In dit artikel zijn regels stedenbouwkundige gesteld aan de bovenbouw, zoals het minimum en maximumaantal bouwlagen, de minimale setback en verspringen in de rooilijn.

Toelichting op Beleidsregel 8 Dak

In dit artikel is bepaald dat bepaalde gebruiksactiviteiten op daken tijdelijk kunnen worden toegestaan, zoals een zomerse openluchtbioscoop of evenement, indien deze activiteit rekening houdt met het raamwerk rust, reuring en ruis. Voor een toelichting op dit raamwerk wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel).

Toelichting op Beleidsregel 9 Overgangszones

In dit artikel is bepaald dat elk hoofdgebouw een overgangszone tussen het openbare en het private domein krijgt zodat er een geleidelijke overgang plaats kan vinden. Hoe groot deze zone is en hoe deze is vormgegeven hangt af van de desbetreffende plintfunctie, hierbij moet een goede balans worden gevonden tussen 'ogen op straat' en 'inkijk'.

Slotbepalingen

In het slot van de beleidsregel zijn het overgangsrecht, de inwerkingtreding en de citeertitel van deze beleidsregel opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidsregels

Begripsbepalingen

Artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregels. Daarnaast wordt in deze beleidsregel nog een paar andere begrippen gebruikt. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. *Peil*:
 - a. Voor een hoofdgebouw en daarbij behorende aan- en uitbouwen op een perceel waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad: de hoogte van de weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang, tenzij:
 - i. Het hoofdgebouw is gesitueerd op een perceel gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Centrum- 1' van het omgevingsplan gemeente Zoetermeer, onderdeel Stadscentrum/Dorpsstraat of de opvolger daarvan, dan geldt de hoogte van het voetgangersniveau ter plaatse van de hoofdtoegang van de gemengde functies in het gebouw als peil;
 - ii. Het hoofdgebouw is gesitueerd op een perceel gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Centrum - 2' van het omgevingsplan gemeente Zoetermeer, onderdeel Stadscentrum/Dorpsstraat of de opvolger daarvan, dan geldt de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de Duitslandlaan als peil;
 - iii. Het hoofdgebouw is gesitueerd op een perceel aan het Oostwaarts binnen het bestemmingsvlak 'Horeca' van het omgevingsplan gemeente Zoetermeer, onderdeel Stadscentrum/Dorpsstraat of de opvolger daarvan, dan geldt de hoogte van het voetgangersniveau ter plaatse van de hoofdtoegang van de horecafuncties in het gebouw als peil;
 - iv. Het hoofdgebouw is gesitueerd op een perceel gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd - 4' van het omgevingsplan gemeente Zoetermeer, onderdeel Stadscentrum/Dorpsstraat of de opvolger daarvan, dan geldt de hoogte van de kruin van de Europaweg (parallelweg) als peil;
 - v. Voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
 - vi. In overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.
2. *Samengesteld bouwblok*: een aangesloten rij met hoofdgebouwen die gezamenlijk een blok vormen waarbij zij met de rooilijn heldere openbare ruimtes creëren.
3. *Benedenwereld*: een bouwwerk of openbare ruimte die zich onder de plint bevindt en zorgt voor een verhoogd maaiveld. De locatie van de benedenwereld is aangegeven in bijlage 1, afbeelding 2.
4. *Plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel)*: een gedeelte van een hoofdgebouw dat zich op (eventueel verhoogd) maaiveld bevindt, hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bovenliggende verdiepingen en zorgt voor interactie tussen het openbaar gebied en de privéruimte.
5. *Stedelijke laag*: een gedeelte van een hoofdgebouw boven de plint en onder de bovenbouw.
6. *Bovenbouw*: een gedeelte van een hoofdgebouw boven de stedelijke laag.
7. *Bouwlaag*: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond.

Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. 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;

- b. Hoogten worden gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. Een bouwwerk, voor zover dat zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Beleidsregel 1 Werkingsgebied

Deze beleidsregel geldt voor bouwwerken in een (al dan niet samengesteld) bouwblok die zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1, afbeelding 1.

Beleidsregel 2 Oogmerken en reikwijdte

Eerste lid:

Met het oog op duurzame ontwikkeling, de kwaliteit van bouwwerken, het gebruik van bouwwerken en het beschermen van de omgevingskwaliteit en van de stedenbouwkundige waarden kan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of gebruiken worden verleend als het bouwwerk en/of gebruik voldoet aan deze beleidsregel maar niet past binnen het omgevingsplan gemeente Zoetermeer.

Tweede lid:

Voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid is geen advies met instemming van de raad benodigd, indien deze is opgenomen in het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent de lijst buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad benodigd is'.

Derde lid

Aanvragen om omgevingsvergunningen die passen binnen het omgevingsplan blijven buiten beschouwing van deze beleidsregel.

Vierde lid:

Een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid dient altijd te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een bopa-omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. Het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- b. Ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- c. De verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
- e. De ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- f. De ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
- g. Er geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter.

Vijfde lid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het vierde lid dient altijd vergezeld te gaan van een motivering Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO).

Zesde lid:

Aanvragen die niet voldoen aan de voorwaarden in deze beleidsregel en in strijd zijn met het omgevingsplan, worden nader beoordeeld en moeten worden onderbouwd door de aanvrager. Afhankelijk van deze beoordeling worden deze aanvragen alsnog goedgekeurd, moet de aanvraag worden aangepast of wordt de aanvraag geweigerd.

Zevende lid:

In bijzondere gevallen kan een aanvraag die voldoet aan de voorwaarden in deze beleidsregel, toch worden geweigerd.

Beleidsregel 3 Opbouw hoofdgebouw in een (al dan niet samengesteld) bouwblok

Een hoofdgebouw in een (al dan niet samengesteld) bouwblok is opgebouwd uit een plint, een stedelijke laag en - indien toegestaan - een bovenbouw. De verhouding tussen de bouwhoogte van de stedelijke laag inclusief de plint en de breedte van de straat is 1 op 1. Dit stedelijke laag inclusief plint is maximaal 6 bouwlagen.

Beleidsregel 4 Benedenwereld

Het is toegestaan in delen van hoofdgebouwen in de benedenwereld die gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de bovenwereld of het maaiveld te gebruiken voor het tentoonstellen van kunst, sport, een club of een andere activiteit indien deze bijdraagt aan de doelstelling om een levendige en experimentele benedenwereld met ruimte voor bijzonder programma te creëren.

Beleidsregel 5 Plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel)

Eerste lid

De bouwhoogte van de plint is tenminste 4 meter en bestaat uit maximaal 2 bouwlagen waarbij geldt:

- a. de plint in een (al dan niet samengesteld) bouwblok moet gevarieerd zijn tussen de verschillende gebouwen, evenals de ratio open-gesloten.
- b. Bij de transformatie van bestaande gebouwen is een plinthoogte van vier meter niet vereist, maar het straatbeeld moet wel uitnodigend blijven.

Tweede lid

Het is toegestaan plinten te gebruiken voor voorzieningen. Dit impliceert dat een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de gebruiksactiviteit wonen in de plint niet wordt verleend.

Derde lid

Plinten zijn uitnodigend en hebben duidelijke ingangen. De overgangszone geeft een vloeiende overgang van publieke naar private ruimte. Het is ook een ruimte voor "toe-eigening". Minimaal 20% van het plintprogramma is gereserveerd voor commercieel niet-rendabele functies, zoals start-ups, maatschappelijke initiatieven, creatieve werkplekken of sportvoorzieningen.

Beleidsregel 6 Stedelijke laag

Eerste lid

De stedelijke laag is tenminste 2 bouwlagen hoger dan de plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) met een maximum van 5 bouwlagen.

Tweede lid

De minimale setback of overstek ten opzichte van de plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) is 1,5 meter.

Derde lid

Verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk binnen hetzelfde gebouw.

Beleidsregel 7 Bovenbouw

Eerste lid

De bovenbouw is tenminste 4 bouwlagen hoger dan de stedelijke laag.

Tweede lid

Bij renovatie of optoppen mag de bovenbouw wel minder dan 4 bouwlagen zijn, wel moet duidelijke gelaagdheid ontstaan door middel van contrast, passend in de nieuwe tijdsgeest.

Derde lid

De bovenbouw mag opgeknipt worden in verschillende volumes.

Vierde lid

De minimale setback of overstek ten opzichte van de plint Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) is 1,5 meter.

Beleidsregel 8 Dak

Het is toegestaan een dak te gebruiken voor activiteiten met een tijdelijk karakter zoals een zomerse openluchtbioscoop of evenement, indien deze activiteit rekening houdt met het raamwerk rust, reuring en ruis.

Beleidsregel 9 Overgangszones

In de binnenstad van Zoetermeer (noordelijk deel) krijgt elk hoofdgebouw een overgangszone tussen het openbare en het private domein zodat er een geleidelijke overgang plaats kan vinden. Hoe groot deze zone is en hoe deze is vormgegeven hangt af van de desbetreffende plintfunctie, hierbij moet een goede balans worden gevonden tussen 'ogen op straat' en 'inkijk'.

Overgangsrecht

Als voor de inwerkingtreding van de Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het beleid dat van toepassing was op het moment van het indienen van de aanvraag van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

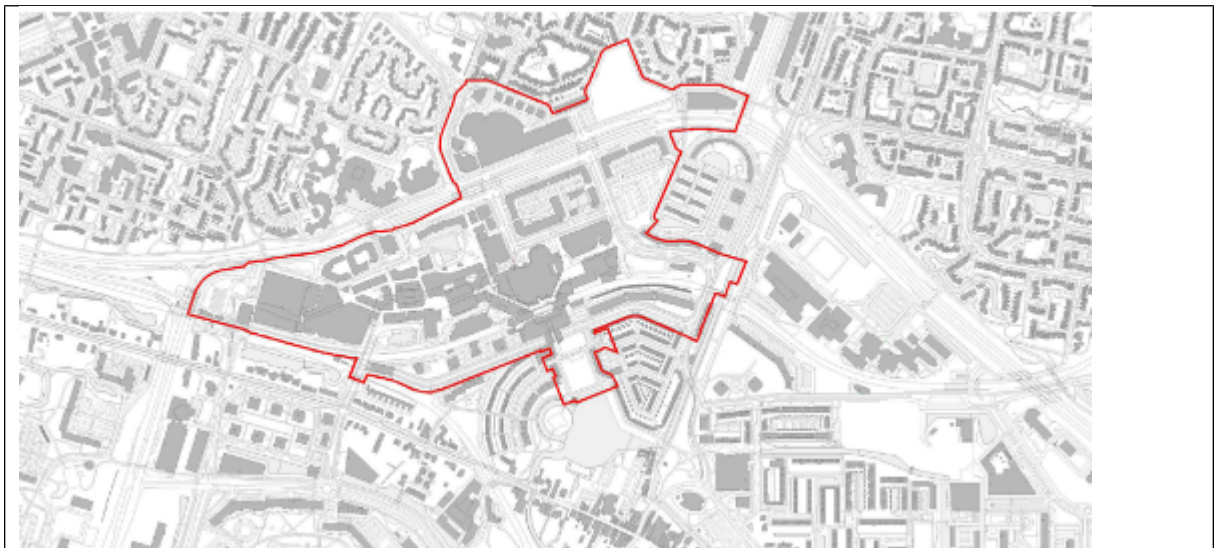
Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Zoetermeer Binnenstad (noordelijk deel)

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer in de vergadering van [datum].

[Ondertekening]

Bijlage 1. Afbeeldingen



Afbeelding 1. Werkingsgebied beleidsregel



Afbeelding 2. Ligging benedenwereld