

Nota van Aanpassingen

Bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid (Culturele As)

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stadsontwikkeling
Juni 2013

Inleiding

Op 4 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid en besloten om het ontwerp met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Vanaf 14 september 2012 tot en met 25 oktober 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kon men schriftelijk of mondeling een zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Er zijn tijdens de termijn van terinzagelegging vijftien zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum-Zuid.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aantal aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid doorgevoerd.

Tevens is er een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

In deze Nota van Aanpassingen is een overzicht opgenomen van alle aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum-Zuid zijn doorgevoerd. De aanpassingen hebben zowel betrekking op de planregels, de toelichting als op de plankaart.

Aanpassingen:

Planregels

- In artikel 1 "Begripsomschrijving", wordt de omschrijving van het begrip 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' aangepast naar aanleiding van de wens van de raadscommissie Stad. Hierover is een separate memo aan de raad gezonden.
- Artikel 7.2.1 onder b, wordt aangepast zodat duidelijk is dat niet het gehele bouwvlak bebouwd mag worden, doch slechts 1.820 m² bvo maximaal bebouwd mag worden conform het DO Stedenbouwkundig Plan Culturele As.
- Artikel 8 "Gemengd-3" wordt aangepast aan de nieuwe situatie waarin geen sprake meer is van 4 gedetailleerde bouwvlakken, doch één groot bestemmingsvlak waarbinnen 4 gebouwen gerealiseerd mogen worden.

Het nieuwe artikel 8 luidt als volgt:

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening tot en met categorie A van de in bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging en uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca tot en met categorie 2 van de in bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten en uitsluitend op de begane grond;
- d. cultuur & ontspanning, uitsluitend in de vorm van ateliers op de begane grond;

- e. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' onder begane grondniveau tevens een gebouwde parkeervoorziening in één bouwlaag met bergingen ten behoeve van de aangrenzende woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
- h. pleinen en terrassen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water;

met de daarbij behorende bouwwerken.

8.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemmingen 'Waarde - Archeologie', is primair het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

- a. binnen het bestemmingsvlak mogen in totaal maximaal 4 gebouwen worden gebouwd, waarvan er 3 op het Nicolaasplein, achter het bebouwingslint van de Dorpsstraat, gebouwd moeten worden en 1 in het bebouwingslint van de Dorpsstraat gebouwd moet worden;
- b. binnen de 4 gebouwen zijn in totaal maximaal 15 woningen toelaatbaar;
- c. de oppervlakte van elk van de 3 toegestane gebouwen op het Nicolaasplein mag maximaal 305 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van het middelste van de drie gebouwen op het Nicolaasplein mag maximaal 13 m bedragen en de bouwhoogte van de overige 2 gebouwen mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de gebouwen op het Nicolaasplein dienen verspringend van elkaar gesitueerd te worden;
- f. de onderlinge afstand van de gebouwen op het Nicolaasplein dient minimaal 5 m te bedragen;
- g. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de bestaande ontsluitingen van omliggende percelen;
- h. de oppervlakte van het gebouw aan de Dorpsstraat mag maximaal 140 m² bedragen;
- i. de goothoogte van het gebouw aan de Dorpsstraat mag maximaal 8 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 13 m bedragen;
- j. de voorgevel van het gebouw aan de Dorpsstraat dient in de grens van het bestemmingsvlak met de Dorpsstraat gebouwd te worden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen, en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie en/of een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- d. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

8.4.2 Evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein-1' gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie, bezoekersaantallen en duur van evenementen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Aantal bezoekers per dag	Duur per evenement (exclusief op- en afbouw)
Klein	26	tot 1.000	Maximaal 2 dagen
Groot	10	1.000 tot 15.000	Maximaal 5 dagen
Totaal	36		

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken van milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 onder a, voor een gebruik ten behoeve van de daar genoemde functies tot ten hoogste categorie B, en voor een gebruik door functies die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

8.5.2 Voorwaarden voor afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1, indien deze functies naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie A en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

- Aan artikel 10.1.1 is een lid b toegevoegd waarmee wordt aangegeven dat etr plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1'uitsluitend horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt toegelaten.
- Artikel 10.2.1 lid e (mogelijkheid dakterrassen horecagebouw Marseillepad) wordt geschrapt.
- Artikel 14.1.1 sub t en artikel 14.1.2 sub c van de regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat duidelijk is dat de kiosken alleen op de Markt zijn toegestaan en niet op het Marseillepad.
- In artikel 15.2.2 sub c, wordt de minimale vrije doorvaarhoogte van 1 m voor bruggen, niet van toepassing verklaard voor de rondloop in de Grote Dobbe.
- Artikel 16.2.1 sub f, (maximum aantal woningen), wordt geschrapt in verband met het opnemen van een nieuwe bestemming "Woongebied" in artikel 17.

- Er wordt een nieuw artikel 17 “Woongebied” toegevoegd voor het Vuurtorenplein.

Het nieuwe artikel 17 luidt als volgt:

Artikel 17 Woongebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf danwel met een 'bedrijf aan huis' zoals opgenomen in bijlage 3 van de bij deze regels behorende Staat van toegelaten bedrijven aan huis,

met daaraan ondergeschikt:

- a. groenvoorzieningen;
- b. kunstwerken
- c. nutsvoorzieningen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. vlaggenmasten en lichtmasten;
- h. water;
- i. wegen en paden;

met de daarbijbehorende bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

- a. er mogen maximaal 16 woningen worden gebouwd, waarbij bij maximaal 6 woningen een 'bedrijf aan huis' is toegestaan;
- b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd worden;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- d. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de vluchtroute (nooduitgang) van de westelijk van het gebied gelegen Nicolaaskerk;
- e. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de bestaande verkeersontsluiting naar het bouwperceel achter perceel Dorpsstraat 38/40;
- f. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met het intact laten van de bestaande ontsluitingen van de achtertuinen van de omliggende woningen;
- g. er dient bij de ontwikkeling van bouwplannen in dit gebied rekening te worden gehouden met een mogelijkheid voor de bevoorrading van het horecabedrijf aan de Leidse Wallen 36/37.

17.2.2 Gebouwen

- a. de afstand van de voor-, achter- en zijgevel van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens van de belendende woonpercelen dient minimaal 10 m te bedragen;
- b. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de dakhelling mag niet meer dan 75 graden bedragen;

17.2.3 Erfbebouwing

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de afstand van erfbebouwing tot de grens van het bestemmingsvlak dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60 % van de oppervlakte van het erf, tot een maximum van 60 m², bedragen;
- d. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20 % van de oppervlakte van het erf bedragen;
- e. van aan- en uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de maximale goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- g. de maximale hoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;

17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de aansluiting aan structurele groen- en waterelementen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een webshop zoals bedoeld in lid 17.4.2 onder f en 17.4.3 onder f;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

17.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij de woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing, dan dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;

- c. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 60 m²;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- e. het beroep of de bedrijfsuitoefening dient door één van de bewoners van de woning te worden uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

17.4.3 Bedrijf aan huis

Het gebruik van gedeelten van de woning en erfbouwing voor een bedrijf aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik voor een bedrijf aan huis beslaat niet meer dan de helft van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 125 m² per woning;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- d. er wordt geen zelfstandige detailhandel en/of horeca uitgeoefend. Alleen ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca zijn toegestaan;
- e. de bedrijfsmatige activiteit wordt door één van de bewoners van de woning uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

Toelichting

- Hoofdstuk 2.4.4 “Woonvisie” van de plantoelichting wordt uitgebreid met een toelichting op de woningbehoefte.
- Hoofdstuk 3.4.3 is aangepast vanwege de toevoeging van aanduiding ‘evenemententerrein’ aan Museumplein/Nicolaasplein.
- Hoofdstuk 4.3 is aangepast vanwege de wijzigingen ten aanzien van het horecapaviljoen aan het Marseillepad, de inrichting van het Nicolaasplein en de inrichting van het Vuurtorenplein. In verband hiermee zijn ook de kaartjes aangepast.
- Hoofdstuk 4.4.4 “Parkeren” van de plantoelichting is verduidelijkt.
- Er is een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar het stemgeluid afkomstig van de terrassen in de omgeving van de Grote Dobbe. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting. In verband hiermee is tevens hoofdstuk 5.2.5. toegevoegd aan de toelichting.
- Hoofdstuk 5.6.3 is aangepast en toegevoegd is dat voor de horecalocatie aan het Marseillepad uitsluitend categorie 1 wordt toegelaten.
- Hoofdstuk 6.3.5 “Gemengd” is aangepast in verband met het aangepaste artikel 7 ‘Gemengd-2’ en artikel 8 ‘Gemengd-3’.
- Hoofdstuk 6.3.7 “Horeca” is aangepast in verband met schrappen van mogelijkheid dakterras en het toevoegen van een aanduiding ‘horeca van categorie 1’ voor de nieuwe horecalocatie aan het Marseillepad.
- Hoofdstuk 6.3.9 “Verkeer” is verduidelijkt t.a.v. de kiosken op de Markt.
- Er is een hoofdstuk 6.3.12 “Woongebied” toegevoegd.

Plankaart

- De plankaart wordt aangepast door ook voor het Museumplein/Nicolaasplein een aanduiding 'evenemententerrein' op te nemen.
- De gedetailleerde bouwvlakken met de bestemming "Gemengd-3", voor de gewenste bebouwing op het Nicolaasplein, worden geschrapt en vervangen door één bestemmingsvlak "Gemengd-3".
- Ter plaatse van het Vuurtorenplein wordt de bestemming 'Wonen' met gedetailleerde bouwvlakken vervangen door één bestemmingsvlak 'Woongebied'.
- Het bouwvlak met de bestemming 'Horeca', ter plaatse van het geplande horecapaviljoen op het Marseilleepad, wordt over de gehele lengte 1 m smaller. Tevens is een aanduiding 'horeca van categorie 1' toegevoegd.
- Aan het bouwvlak met de bestemming 'Wonen', voor het nieuwe appartementengebouw in het Dobbepark, wordt een maatvoeringsvlak toegevoegd waarin het maximale aantal toegestane woningen wordt opgenomen, zijnde maximaal 15 woningen, conform het DO stedenbouwkundig plan Culturele As.