

Nota aanpassingen

bestemmingsplan

Noordelijk Plassengebied 2015

Maart 2017



gemeente

Zoetermeer

De wijzigingen van het bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen staan hieronder vermeld. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen in de toelichting, regels en digitale verbeelding opgenomen.

A. Regels

Artikel 1 Begrippen

De volgende begrippen zijn toegevoegd:

- 1.26 bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.42 goothoogte: de hoogte van gebouwen die wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak.
- 1.61 specifieke bouwaanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden specifiek zijn aangeduid met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.
- 1.62 veldschuur: een berging en/of een schuilgelegenheid voor dieren met drie of vier wanden in een veld of weiland die gebruikt wordt voor agrarische doeleinden en niet binnen een agrarisch bouwvlak ligt.

De overige nummers zijn vernummerd.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

- Artikel 3.1.1. lid d is verwijderd en lid f (oude nummering) is gewijzigd in lid e en vervangen door:
e. in- en uitritten en paden;
de overige leden zijn doorgenummerd.

- Artikel 3.2.1 onder b is ingevoegd:

- b. in afwijking van lid a is ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' uitsluitend een veldschuur toegestaan met een maximale oppervlakte van 60 m².

Artikel 3.2.1 lid b (oude nummering) is gewijzigd in lid c en vervangen door:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met een aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt een maximale goothoogte van 6 m.

- Toegevoegd is artikel 3.2.1. onder d:
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met een aanduiding is aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven, geldt een maximale bouwhoogte van 10 m;
De overige leden zijn doorgenummerd.
- Aan artikel 3.6.1. is toegevoegd: ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1'.
- Aan artikel 3.6.2. is toegevoegd: ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1'.

Artikel 4 Bedrijf-1

- Artikel 4.1.1. onder g is gewijzigd in:
g. in- en uitritten en paden;
- Aan artikel 4.2.1 is toegevoegd lid f:
f. de oppervlakte van de overige gebouwen mag maximaal 1.000 m² bedragen.
- Aan artikel 4.5 e.v. is toegevoegd:

4.5 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een gebouw met cultuurhistorische waarden

4.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een gebouw met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.5.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer.

4.5.3 Advies cultuurhistorische deskundige

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van lid 4.5.2, door middel van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de gehele of gedeeltelijke sloop van een gebouw toestaan. De vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw;
 - b. alvorens een vergunning te verlenen wordt advies gevraagd aan de cultuurhistorische deskundige.
- Artikel 6 Gemengd is ingevoegd.
De overige artikelen zijn door genummerd. In deze nota worden de wijzigingen meestal met de nieuwe nummering aangegeven.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 300 m² b.v.o. horeca tot en met categorie 1 van de in Bijlage 2 van deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten met daaraan ondergeschikt de verhuur van roeiboten, kano's en/of waterfietsen;
- b. maximaal 235 m² b.v.o. sport en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. vormen van niet-zelfstandige horeca ten dienste van bezoekers van de onder b genoemde voorziening;
- d. maximaal 150 m² b.v.o. opslag ten behoeve van de onder b genoemde voorziening;
- e. maximaal 290 m² b.v.o. ten behoeve van een surfschool met niet-zelfstandige ondergeschikte detailhandel;

- f. maximaal een bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Cultuur en Ontspanning – evenemententerrein -1' tevens evenementen, met in achtneming van het gestelde in lid 6.3.2;

met daaraan ondergeschikt:

- h. groenvoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. reclameobjecten;
- n. speelvoorzieningen;
- o. openbare speelterreinen/speelplaatsen;
- p. verblijfsgebied en terrassen;
- q. vlaggenmasten en lichtmasten;
- r. water;
- s. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning bedraagt de maximale inhoud 600 m³;
- d. de maximale goothoogte van de gebouwen bedraagt 3 m en de maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 7 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

straatprostitutie.

6.3.2 Evenemententerrein - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Cultuur en Ontspanning - evenemententerrein - 1' gelden de in de onderstaande tabel opgenomen maximale bezoekersaantallen en duur van evenementen, met dien verstande dat het totale aantal kleine evenementen per kalenderjaar binnen de bestemmingen Recreatie, Gemengd, Groen, Sport, Horeca, Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied maximaal 33 mag bedragen:

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Maximaal aantal bezoekers per dag	Duur per evenement (excl. op- en afbouw)
Klein	33	tot 1.500	maximaal 1 dag, met uitzondering van het Zovoc evenement dat maximaal 2 dagen mag duren.

6.3.3 Nadere eisen

- a. de maximaal toegestane bebouwing (b.v.o.) binnen het bouwvlak neemt niet toe;
- b. de wordt op een goede wijze in de parkeerbehoefte voorzien;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het karakter van het gebied;
- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. de oever is zoveel mogelijk openbaar toegankelijk;
- f. de bebouwing goed is ingepast in de (groene) omgeving.

Artikel 7 (nieuwe nummering) Groen

- Artikel 7.1.1. (nieuwe nummering) lid d is toegevoegd:
 - d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van Groen - standplaats' tevens standplaats(en);
- Artikel 7.1.1. (nieuwe nummering) lid e is toegevoegd:
 - e. begrazing door vee.de overige leden zijn doorgenummerd.
- Aan artikel 7.2.2. (nieuwe nummering) zijn de leden f en g toegevoegd:
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - standplaats' mag de standplaatsoppervlakte van een kraam, een wagen, een tafel of vergelijkbaar ander middel maximaal 20 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'aantal standplaatsen' mag het maximum aantal standplaatsen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.
- Aan artikel 7.4.2 (nieuwe nummering) is toegevoegd de bestemming Gemengd.
- Artikel 7.5 (nieuwe nummering) is vervallen. Dit was Artikel 6.5 volgens de oude nummering in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 8 (nieuwe nummering) Horeca

- Artikel 8.1.1 onder d is vervallen.
- Artikel 8.1.1. (nieuwe nummering) onder e is toegevoegd:
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein toegestaan.
De overige leden zijn doorgenummerd.
- Artikel 8.2.1 (nieuwe nummering) onder b is gewijzigd in:
 - b. ter plaatse van de aanduiding maximum 'bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste het met een aanduiding aangeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwvlak gelegen perceel.
- Aan artikel 8.3.2. (nieuwe nummering) is de bestemming Gemengd toegevoegd.
- Artikel 8.4 (nieuwe nummering) is vervallen. Dit was Artikel 7.4 volgens de oude nummering in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 10 Recreatie

- Artikel 10.1 (nieuwe nummering) lid g is als volgt gewijzigd:
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Recreatie - reddingsbrigade, tevens één reddingsbrigade met uitkijktoren.
- Artikel 10.1.1. (nieuwe nummering) lid k is toegevoegd:
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Recreatie – standplaats' tevens standplaats(en).
- Artikel 10.2.1. (nieuwe nummering) lid b, g, h en i zijn toegevoegd:
 - b. in afwijking van lid a is ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – toiletgebouw' tevens een toiletgebouw toegestaan;
 - g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toiletgebouw' bedraagt de maximale bouwhoogte 3 m en de maximale oppervlakte 25 m;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Recreatie - standplaats' mag de standplaatsoppervlakte van een kraam, een wagen, een tafel of vergelijkbaar ander middel maximaal 20 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'aantal standplaatsen' mag het maximum aantal standplaatsen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;

De overige leden zijn vernummerd.
- Aan artikel 10.3.3. (nieuwe nummering) is toegevoegd de bestemming Gemengd.
- Artikel 10.4.1 (nieuwe nummering) lid i is toegevoegd:
 - i. het geheel of gedeeltelijk slopen van een gebouw met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

- Artikel 10.4.4 (nieuwe nummering) is als volgt gewijzigd:
Het bevoegd gezag kan, in afwijking van lid 10.4.1, door middel van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de gehele of gedeeltelijke sloop van een gebouw toestaan. De vergunning kan slechts worden verleend indien:
 - a. door de uitvoering geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw;
 - b. alvorens een vergunning te verlenen wordt advies gevraagd aan de cultuurhistorische deskundige.
- Artikel 10.5 (nieuwe nummering) is als volgt gewijzigd:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'specifieke vorm van Recreatie - paardenpension' na bedrijfsbeëindiging ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2', wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'.
Voor het overige is dit artikel ongewijzigd.

Artikel 11 (nieuwe nummering) Sport

- Artikel 11.2.1 (nieuwe nummering) onder a is als volgt gewijzigd:
 1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.
- Aan artikel 11.4.2. (nieuwe nummering) is toegevoegd de bestemming Gemengd.
- Artikel 11.5 (nieuwe nummering) is vervallen. Dit was Artikel 10.5 volgens de oude nummering in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 12 (nieuwe nummering) Verkeer

- Aan artikel 12.4.2 (nieuwe nummering) is de bestemming Gemengd toegevoegd.

Artikel 13 (nieuwe nummering) Verkeer - Verblijfsgebied

- Aan artikel 13.3.2 (nieuwe nummering) is de bestemming Gemengd toegevoegd.
- Artikel 13.4 (nieuwe nummering) is vervallen. Dit was Artikel 12.4 volgens de oude nummering in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 16 (nieuwe nummering) Wonen-1

- Aan artikel 16.1.1 (nieuwe nummering) zijn onder c en d toegevoegd:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens opslag toegestaan;
- Artikel 16.2.1 (nieuwe nummering) onder c is als volgt gewijzigd:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven, geldt een maximale bouwhoogte van 10 m

en ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt een maximale goothoogte van 6 m.

- Aan artikel 16.2.1 (nieuwe nummering) zijn onder g en h toegevoegd:
g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' bedraagt de oppervlakte ten behoeve van een kantoor maximaal 85 m².
h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bedraagt de oppervlakte ten behoeve van opslag maximaal 60 m².
- Artikel 16.5. (nieuwe nummering) is gewijzigd en aangevuld met artikel 16.5.1 e.v.:

16.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een gebouw met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.5.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer.

16.5.3 Advies cultuurhistorisch deskundige

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de de gehele of gedeeltelijke sloop van een gebouw toestaan. De vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw;
- b. alvorens een vergunning te verlenen wordt advies gevraagd aan de cultuurhistorische deskundige.

Artikel 17 (nieuwe nummering) Wonen-2

- Artikel 17.1 (nieuwe nummering) onder b is gewijzigd:
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen -2 - berging-trapopgang en hekwerk' is bovenop de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw van 8 m uitsluitend een berging/trapopgang en hekwerk ten behoeve van een dakterras toegestaan;

Artikel 22 (oude nummering) Algemene bouwregels is vervallen.

Artikel 23.1 onder d (nieuwe nummering) Algemene afwijkingsregels is vervallen. De overige leden zijn doorgenummerd.

Artikel 24.4 Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is toegevoegd:

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

B. Verbeelding

- a. De aanduiding bedrijfswoning (bw) op de verbeelding is verwijderd ter plaatse van Slootweg 4 en 7.
- b. De aanduiding cultuurhistorische waarde (cw) is op de verbeelding toegevoegd ter plaatse van de Slootweg 4 en 7.
- c. De bouwhoogte van 3.5 m (bedrijfswoning) en 8 m (overige gebouwen) is op de verbeelding verwijderd ter plaatse van het gemaal Slootweg 6, gemaal Palenstein.
- d. De gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' ter plaatse van het perceel Lange Land 5 is vervallen en op de verbeelding als zodanig aangegeven.
- e. Aan het perceel Lange Land 5 is in plaats van de bestemmingen Horeca en Sport de bestemming Gemengd toegekend.
- f. In artikel 10.5 is de gebiedsaanduiding gewijzigd in: 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied - 2' en op de verbeelding als zodanig aangegeven.
- g. Er zijn drie aanduidingen voor de standplaatsen op de plankaart opgenomen binnen de bestemming Groen aan de Broekwegkade, binnen de bestemming Groen nabij perceel Lange Land 20 en binnen de bestemming Recreatie aan de Aziëweg.
- h. Er zijn twee bouwaanduidingen op de plankaart opgenomen ten behoeve van een toiletgebouw nabij het naaktstrand en nabij de reddingsbrigade.
- i. De goothoogte en bouwhoogte van de bouwaanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch - veldschuur' zijn van de verbeelding verwijderd.
- j. Op de digitale verbeelding is de 'specifieke bouwaanduiding-spoordoeleinden' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding-reservering railverkeer'.
- k. Aan de legenda is toegevoegd: de aanduiding baggerspeciedepot.
- l. Aan de legenda is toegevoegd: bouwaanduiding 'specifieke vorm van Recreatie – toiletgebouw'.
- m. Uit de legenda is verwijderd: wonen uitgesloten.
- n. In de legenda is toegevoegd de bouwaanduiding specifieke vorm van Agrarisch - veldschuur' en deze is bij de functieaanduidingen verwijderd.
- o. Uit de legenda van de anologe verbeelding is verwijderd de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'.

- p. Aan het perceel Slootweg 2 is de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied-1' toegekend.
- q. Aan het perceel Slootweg 1 zijn de functieaanduidingen 'kantoor' en 'opslag' toegekend.
- r. Omschrijving maatvoeringsaanduiding maximale bouwhoogte/maximale goothoogte is op de anologe verbeelding gewijzigd in maximale goothoogte/maximale bouwhoogte.
- s. Enkele taalkundige verbeteringen van ondergeschikt belang.

C. Toelichting

In de toelichting zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft verbeteringen gerelateerd aan de laatste stand van zaken en redactionele verbeteringen. Daarnaast hebben ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen enkele inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden. Met name hoofdstukken 4 en 6 van de plantoelichting zijn aangepast. Daarnaast zijn twee oplegnotities toegevoegd, te weten met betrekking tot akoestisch onderzoek en met betrekking tot Natuurwaarden, aangezien de onderzoeken ouder dan twee jaar zijn.