

Nota van Aanpassingen

Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan

Gemeente Zoetermeer
Behorend bij zaaknummer -2015-000442
Mei 2015

De wijzigingen van het bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan betreffen:

A. Verbeelding

1. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' (in het middengebied) en het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen - Gestapeld' zijn ambtshalve gelegd op de bestemmingsgrens (dus tegen elkaar aan);
2. De maximum bouwhoogte van de twee woontorens binnen de bestemming Wonen-Gestapeld (W-GSD) is naar aanleiding van zienswijzen verlaagd, van respectievelijk 62 naar 52 meter en van 60 naar 42 meter;
3. De maximum bouwhoogte van overige bebouwing binnen de bestemming Wonen - Gestapeld' is naar aanleiding van zienswijzen verlaagd van 30 meter naar 26 meter;
4. Het maatvoeringsvlak van de twee woontorens is naar aanleiding van zienswijzen circa 15 meter naar het westen verschoven ;
5. De grens van de bestemmings- en bouwvlakken langs de Boerhaavelaan is naar aanleiding van zienswijzen circa 8 meter teruggelegd in westelijke richting. De bestemming 'Groen' is hierdoor verbreed met circa 8 meter (en ter hoogte van de Van Leeuwenhoeklaan met circa 15 meter);
6. De maximum bouwhoogte van het hoogteaccent aan de Afrikaweg (ter hoogte van stationsplein) is naar aanleiding van zienswijzen verlaagd van 75 naar 65 meter;
7. De maximum bouwhoogte van het hoogteaccent tegenover het Golden Tulip hotel (ook ter hoogte van stationsplein) is naar aanleiding van zienswijzen verlaagd van 50 meter naar 35 meter en nabij de bocht in de Boerhaavelaan naar 9 meter;
8. Het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd is ter hoogte van de aanduiding (sb-dc) aan de oostzijde in de richting van de Boerhaavelaan ambtshalve vergroot. Dit om ruimte te kunnen bieden voor het aantal m2 bvo dat ten koste is gegaan van de verlaging van de gebouwen ter hoogte van het stationsplein.
9. De westelijke grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - maximum aantal woningen' (binnen de bestemming Gemengd) is ambtshalve verlegd in de richting van de Afrikaweg (is op de bestemmingsgrens gelegd). Voor een deel van deze functieaanduiding is naar aanleiding van zienswijzen de maximum bouwhoogte verlaagd van 35 meter naar 26 meter;
10. De ondergrondse waterleiding is naar aanleiding van een zienswijze in zijn geheel bestemd met daarbij een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding.
11. De bestemming 'Gemengd' is ter plaatse van de ondergrondse waterleiding (in het middengebied) ambtshalve gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
12. De functieaanduiding 'waterberging' is ambtshalve gewijzigd in 'water'.

B. Regels

1. Artikel 1 (Begrippen): ambtshalve is onder 1.24 (bruto vloeroppervlakte) de zinsnede 'met uitzondering van in-en uitpandige buitenruimten, zoals balkons' toegevoegd;
2. Artikel 1 (Begrippen); ambtshalve is het begrip 'footprint' (1.33) toegevoegd;
3. Artikel 3 (Gemengd): naar aanleiding van een zienswijze is de mogelijkheid van detailhandel beperkt tot 200 m2 met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (zie beantwoording zienswijze provincie Zuid-Holland), daarnaast is het maximum van 100 m2 per unit verwijderd;
4. Artikel 3 (Gemengd), lid 3.2.2 is onder b ambtshalve als volgt gewijzigd: het bebouwingspercentagemag per bestemming niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het betreffende bouwvlak volledig worden bebouwd, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.1(maximum oppervlakten voor het programma);

5. Artikel 3 (Gemengd), lid 3.2.2 is onder c als volgt ambtshalve aangepast: 'met betrekking tot de bouwhoogte van een gebouw geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ~~35 meter. In afwijking hiervan geldt dat~~ ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', ~~de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding~~ is aangegeven;
6. Artikel 3 (Gemengd), lid 3.2.2 is ambtshalve sub j toegevoegd: 'j. bij het berekenen van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan woningen binnen de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Wonen - Gestapeld' als bedoeld in lid 3.1, onder b worden inpandige balkons (loggia's) niet meegerekend, mits deze aan de buitenzijde niet worden afgedicht met een buitenmuur'.
7. Artikel 3 (Gemengd), lid 3.2.4 is onder sub b ambtshalve de aanduiding 'waterberging' gecorrigeerd naar de aanduiding 'water' en is de zinsnede 'binnen de bestemmingen Gemengd, Groen en of Wonen – Gestapeld' toegevoegd;
8. Artikel 3 (Gemengd) lid 3.4.2 en Artikel 5 (Wonen – Gestapeld) lid 5.4.2, welke voorzagen in een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een gebouw met een hogere bouwhoogte zijn naar aanleiding van zienswijzen geschrapt. Hiermee is o.m. de afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 90 meter geschrapt;
9. Artikel 5 (Wonen - Gestapeld), lid 5.2.1 is onder b ambtshalve als volgt gewijzigd: het bebouwingspercentage mag per bestemming niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het betreffende bouwvlak volledig worden bebouwd, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.1(maximum oppervlakten voor het programma);
10. Artikel 5 (Wonen – Gestapeld), lid 5.2.1 is onder c:
 - als volgt ambtelijk aangepast: 'met betrekking tot de bouwhoogte van een gebouw geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ~~30 meter. In afwijking hiervan geldt dat~~ ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', ~~de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding~~ is aangegeven;
 - naar aanleiding van zienswijzen de footprints van de woontorens ter hoogte van de kruising Boerhaavelaan-Juliana van Stolberglaan en nabij het gebouw van Terra Nova vastgelegd op maximaal 900m²;
11. Artikel 5 (Wonen –Gestapeld), lid 5.2.1 is ambtshalve sub j toegevoegd: 'j. bij het berekenen van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan woningen binnen de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Wonen - Gestapeld' als bedoeld in lid 5.1, onder a worden inpandige balkons (loggia's) niet meegerekend, mits deze aan de buitenzijde niet worden afgedicht met een buitenmuur'
12. Artikel 5 (Wonen – Gestapeld), lid 5.2.3 is onder sub b ambtshalve de aanduiding 'waterberging' gecorrigeerd naar de aanduiding 'water' en is de zinsnede 'binnen de bestemmingen Gemengd, Groen en of Wonen – Gestapeld' toegevoegd;
13. Artikel 7 (Leiding – Water): er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de leiding (zie beantwoording zienswijze Dunea).
14. Artikel 9 (Algemene gebruiksregels): vanwege het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening zijn ambtshalve een regeling aanvullende werking bouwverordening (artikel 9, lid 9.1) en een voorwaardelijke verplichting parkeren (artikel 9, lid 9.2, sub a en b) toegevoegd;
15. Vanwege het inpassen van de Algemene gebruiksregels in artikel 9 zijn de Algemene afwijkingsregels opgenomen in Artikel 10 (voorheen Artikel 9).

C. Toelichting

1. Paragraaf 1.3 is geactualiseerd, naar aanleiding van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Afrikaweg e.o. en het vervallen van de oude bestemmingsplannen;

2. Paragraaf 2.1.4 is toegevoegd, met daarin de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
3. Paragraaf 2.2: toegevoegd is de vaststelling van de provinciale Visie Ruimte (§2.2.1) en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014 (§2.2.2);
4. Paragraaf 2.4.9 Stadsnatuurplan is inmiddels ingetrokken en vervangen door Groenkaart en Visie Biodiversiteit;
5. Paragraaf 2.4.16: Het Fietsplan Zoetermeer is inmiddels ingetrokken en vervangen door het Actieplan Fiets;
6. Paragraaf 3.3.4: beschreven dat de ZORO-lijn bij knooppunt Centrum-West halteert;
7. Paragraaf 4.3.1: naar aanleiding van een zienswijze is de beschrijving van de variatie in bouwhoogte en de wijze van meten van de bouwhoogte van gebouwen verduidelijkt.
8. Paragraaf 4.3.3 is aangepast naar aanleiding van het geactualiseerde bezonningsonderzoek. Het geactualiseerde onderzoek is als bijlage opgenomen;
9. Paragraaf 4.5.3: in de gehele toelichting is de maximale oppervlakte voor detailhandel gewijzigd van 300 m2 naar 200m2;
10. Paragraaf 5.2: 5.2.1 en 5.2.2 is samengevat;
11. Paragraaf 5.3 is aangepast naar aanleiding van het gewijzigd besluit hogere waarden;
12. Paragraaf 5.3 en 6.3: de verwijzingen naar het ontwerpbesluit hogere waarden geluid zijn aangepast. Het woord 'ontwerp' is vervallen;
13. Paragraaf 5.10: de paragraaf is geactualiseerd;
14. Paragraaf 6.2.2: het zinsdeel 'de hoogten op de verbeelding (plankaart) zijn dus bepalend' is gewijzigd in 'de hoogten zijn allen op de verbeelding (plankaart) aangegeven'. Figuur 13 is geschrapt.
15. Paragraaf 6.3.2 en 6.3.4: tekst kopje '*Bouwen*' is conform de wijzigingen in de regels voor de bestemmingen 'Gemengd' en "Wonen – Gestapeld" aangepast
16. Paragraaf 7.2: de informatie over de zienswijzeperiode in de ingekomen zienswijzen is toegevoegd.

Verder zijn er enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd, waardoor de desbetreffende paragrafen beter leesbaar zijn.