

INHOUD

HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN
Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten
Artikel 3	Reservering openbaar vervoer lijn
Artikel 4	Straalverbinding

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5	Woongebied
Artikel 6	Voorzieningen
Artikel 7	Kantoren
Artikel 8	Verkeersdoeleinden
Artikel 9	Stadsgroen
Artikel 10	Water
Artikel 11	Waterkering

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 12	Gebruiksbeplanning
Artikel 13	Algemene vrijstellingsbeplanning
Artikel 14	Wijzigingsbevoegdheid

HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

Artikel 15	Overgangsbepalingen
Artikel 16	Strafbaarstelling
Artikel 17	Titel

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan "Afronding Noordhove" van de gemeente Zoetermeer, zoals vervat in deze voorschriften en aangegeven op de plankaart;
2. plankaart:
de als zodanig gewaarmerkte tekening van het bestemmingsplan;
3. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;
4. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. bebouwing:
één of meer bouwwerken;
8. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
9. bestemmingsvlak:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid met eenzelfde bestemming;
10. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
11. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
12. hoofdmassa van een gebouw:
 - in geval een hoofdgebouw bestaat uit meerdere bouwlaagen:
het gebouw(deel) van een hoofdgebouw dat zich kenmerkt door een grotere goothoogte dan 3.00 m;
 - ingeval het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag:
het hoofdgebouw, met uitzondering van de aangebouwde berging(en);
13. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;
14. bijgebouw:
een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
15. aanbouw:
een aan de hoofdmassa van een gebouw aangebouwd gebouw(deel), dat naar constructie en inrichting dient voor uitbreiding van het hoofdgebouw;
16. voorgevelrooilijn:
lijn die voor aaneengesloten bebouwing, per bouwstrook, en voor (half)vrijstaande bebouwing, per bouwperceel, wordt bepaald door

de ten opzichte van de ontsluitende weg of ontsluitende langzaam verkeersroute dichtstbij gesitueerde gevels van de hoofdmassa's van de hoofdgebouwen;

17. achtergevelrooilijn:
lijn die per bouwstrook wordt bepaald door de (oorspronkelijke) diepte van de hoofdmassa's van de hoofdgebouwen, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn;
18. achtergevel:
gevel van de hoofdmassa van een hoofdgebouw, welke zich bevindt op de achtergevelrooilijn;
19. erf:
gedeelte van een bouwperceel, dat niet in beslag wordt genomen door de (oorspronkelijke) hoofdmassa van het hoofdgebouw;
20. peil:
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - b. voor andere bouwwerken: het aangrenzende maaiveld;
21. woning:
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
22. niet-gestapelde woning:
een woning, welke een zelfstandig gebouw vormt, danwel deel uitmaakt van een gebouw waarvan alle woningen direct toegankelijk zijn vanaf het aangrenzende maaiveld;
23. gestapelde woning:
een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en

waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld; hieronder worden tevens verstaan wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van samenlevingsvormen;

24. woonwagenstandplaats:
een standplaats voor een woonwagen op een centrum als bedoeld in artikel 2 van de Woonwagenwet (Stb. 1968,98);
25. aangrenzende woning:
een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;
26. tegenoverliggende woning:
een woning, die zich bevindt binnen de horizontale hoeken van 120°, gemeten ten opzichte van de voor- resp. achtergevelrooilijn, ter plaatse van de uiteinden van de voor- of achtergevel van het betreffende gebouw;
27. praktijk- of bedrijfsruimte:
een bij de woning behorende ruimte, welke feitelijk en uitsluitend is bestemd voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
28. aan huis verbonden beroep of bedrijf:
een beroep of bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
29. ambachtelijk bedrijf:
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

30. kantoor:
een bedrijf waarvan de werkzaamheden uitsluitend of in hoofdzaak van administratieve of wetenschappelijke aard zijn;
31. kantoor met baliefunctie:
een kantoor met een publieksfunctie;
32. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; in dit plan wordt een horecabedrijf niet als detailhandel aangemerkt;
33. horeca:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of elders;
34. maatschappelijke doeleinden:
voorzieningen in de openbare, sociale, culturele, onderwijs-, levensbeschouwelijke en (para)medische sfeer;
35. Woningwet:
de wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), zoals die luidt ten tijde van de vaststelling van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; m.u.v. het stedenbouwkundig accent bedoeld in artikel 6, lid 2.1 onder a, worden voor wat betreft een gebouw antennes, schoorstenen en andere dakopbouwen, zoals technische ruimtes en lichtkoepels, tot een maximum van 15% van het dakoppervlak, hierbij niet meegeteld;
- b. oppervlakte van een gebouw:
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- c. bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3 Reservering openbaar vervoer lijn

1. Op gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met "reservering openbaar vervoer lijn" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen ten behoeve van haltevoorzieningen;
 - b. andere bouwwerken ten behoeve van de realisering van de openbaar vervoerlijn, met eventueel bijbehorende geluidbeperkende voorzieningen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, voor het realiseren van meervoudig grondgebruik, ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, indien en voor zover het realiseren en functioneren van de openbaar vervoerlijn hierdoor niet wordt belemmerd.

Artikel 4 Straalverbinding

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald, mag tussen de op de plankaart aangegeven belijning van de straalverbinding de bouwhoogte niet meer bedragen dan 41.00 m. In afwijking van artikel 2, onder a, worden voor het bepalen van de genoemde hoogte antennes, schoorstenen en andere dakopbouwen wel meegerekend.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 Woongebied

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden in de vorm van:
 - woningen al dan niet gestapeld
 - bijzondere woonvormen met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen
 - woonwagenstandplaatsen
- b. aan huis verbonden beroep of bedrijf
- c. nutsvoorzieningen,
- d. verkeersdoeleinden, in de vorm van erftoegangswegen en woonstraten
- e. een reservering voor een openbaar vervoerlijn
- f. haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer
- g. langzaam verkeer
- h. groen- en speelvoorzieningen en water
- i. tuinen, erven en paden,

met bijbehorende bouwwerken.

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "waterkering", is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Gebouwde functies

- a. Maximaal 20% van het aantal in het plangebied te realiseren woningen (dus met inbegrip van de in de bestemming "voorzieningen" te realiseren woningen) mag worden gestapeld.
- b. *Woonwagenstandplaatsen* zijn slechts toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven, waarbij het maximum aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan 11.
- c. Als *aan huis verbonden beroep of bedrijf*, als genoemd in lid 1, onder b, zijn toegestaan:
 - beroepen;
 - zakelijke en persoonlijke dienstverlening;
 - handel, met uitzondering van detailhandel;
 - ambachtelijke bedrijven;
 - educatieve en culturele doeleinden.
- d. De bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) van de *praktijk- of bedrijfsruimte* mag niet meer bedragen dan 20 m².
- e. Ter plaatse van de daartoe op de plankaart aangegeven aanduiding zijn, naast woondoeleinden ook *recreatieve doeleinden* toegestaan. Met deze functieverruiming wordt beoogd voldoende mogelijkheden te bieden om te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling van deze markante plek welke wordt begrensd door twee structurele elementen: de groene zone met de Dwarstocht en de noord-zuid lopende watersingel.
- f. Gebouwde *nutsvoorzieningen* zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 20 m² en een maximum hoogte van 3.00 m.

3.2 Verkeersdoeleinden

- a. De *ontsluiting* (voor alle verkeerssoorten) geschiedt per deelgebied vanaf de onderstaande wegen, waarvan de situering is weergegeven op de bij deze voorschriften opgenomen kaart "gebieds- en wegindeling":

<u>deelgebied</u>	<u>ontsluiting (alle verkeerssoorten)</u>
1	in het verlengde v.d. Planbaan
2a	Planbaan
2b	Griffinruimte
2c	Howardruimte
3	Randweg (Wijkweg 1)
4	Randweg (Wijkweg 4)
5a	Randweg (Wijkweg 5)
5b/5c/6b	erftoegangsweg aansluitend op Randweg (Wijkwegen 5 en 6)
6a/6c/6d	Randweg (Wijkweg 6)

Langzaam verkeer

- b. Ter plaatse van de op de plankaart daartoe aangegeven as-aanduidingen zullen langzaam verkeersverbindingen tot stand worden gebracht, welke een schakel vormen in het hoofdlangzaamverkeersnet:

in oost-west richting:

- vanuit bestaand Noordhove richting Benthuisen;
- vanuit bestaand Noordhove richting Zoetermeer-oost;

in noord-zuid richting:

vanuit Seghwaert naar de aan noordzijde van Benthuiserplas en Noordhovenseplas gelegen fietspaden:

- één aan de oostzijde van het plangebied langs de Benthuiserplas;
- één centraal door het plangebied, aan de oostzijde van de op de plankaart aangegeven reserveringsstrook voor de openbaar vervoer lijn.

Openbaar vervoer

- c. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reservering openbaar vervoer lijn" is ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn.

3.3 Groen en water

- a. Ter plaatse van de daartoe op de plankaart aangegeven aanduiding zal een buurtpark met bijbehorende speelvoorzieningen worden aangelegd met een minimum oppervlakte van 1 hectare.
- b. Naast het onder a, bedoelde buurtpark zullen, verspreid over het woongebied, nog 10 groenplekken worden gerealiseerd met een minimum oppervlakte van 300 m² per plek.
- c. Bij de ontwikkeling van deelgebied 6, zoals weergegeven op de bij deze voorschriften opgenomen kaart "gebieds- en wegindeling", zullen de aanwezige windsingels zoveel mogelijk worden gehandhaafd; tevens wordt ernaar gestreefd de aanwezige fruitbomen waar mogelijk in het woongebied in te passen.
- d. Waar dit op de plankaart is aangegeven, zal een watersingel worden aangelegd; deze vormt een onderdeel van de structuur van de wijk Noordhove. In verband met de

functie voor de waterhuishouding bedraagt de minimum breedte van deze watersingel 11.00 m.

- e. Tussen de op de plankaart daartoe aangegeven aanduidingen zal een waterverbinding tot stand worden gebracht met een minimum breedte van 14 m.

3.4 *Uitbreidbaarheid bebouwing*

Bij de op grond van de bouwvoorschriften toegestane uitbreiding van de hoofdbebouwing, dient de karakteristiek van de architectuurvorm van de desbetreffende woning te worden gerespecteerd. Dit betekent enerzijds dat woningen, die in de kubische architectuur zijn ontworpen, niet mogen worden uitgebreid met een kap, anderzijds dat de uitbreiding van de hoofdmassa van woningen, die traditioneel met een kap zijn gebouwd, ook dient te worden voorzien van een kap(gedeelte).

4. Bouwvoorschriften

4.1 *Bebouwingspercentages*

- a. Met uitzondering van het bepaalde onder b, mag bij niet-gestapelde woningen niet meer dan 60% van het bouwperceel worden bebouwd of overdekt, met dien verstande dat:
- 1e. bouwpercelen, kleiner dan 120 m² tot een maximum oppervlakte van 75 m² mogen worden bebouwd of overdekt;
- 2e. bouwpercelen, groter dan 400 m² tot een maximum oppervlakte van 240 m² mogen worden bebouwd of overdekt.
- b. Op gronden welke op de (bij deze voorschriften opgenomen) kaart "gebieds- en wegindeling" zijn aangeduid als deelgebied 1, 5a, 5b en 5c, mag bij niet-gestapelde

woningen niet meer dan 75% van het bouwperceel worden bebouwd of overdekt.

- c. Het op de plankaart met de aanduiding "recreatieve doeleinden toegestaan" aangegeven gebied, mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd of overdekt.

4.2 *Situering bebouwing*

Wet geluidhinder

- a. Vanuit oogpunt van geluidhinder mogen geen woningen worden gebouwd binnen de hieronder vermelde afstand van de as van de weg tot de contour van de aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) c.q. de vermelde hogere grenswaarde van 55 dB(A) (de wegbenaming is vermeld in de bijlage behorende bij de voorschriften).

<u>afstand in meters</u>	<u>tot as van de weg</u>	<u>m a x i m a a l geluidsnivo</u>
11 m	Planbaan (4)	50 dB(A)
15 m	Wijkweg 1	50 dB(A)
13 m	Verlengde Haussmann- ruimte 3	55 dB(A)
11 m	Wijkweg 4	55 dB(A)
14 m	Wijkweg 5	55 dB(A)
13 m	Wijkweg 6	55 dB(A)
21 m	Wijkweg 7	55 dB(A)

Van de hierboven genoemde minimale afstandsmaten kan slechts worden afgeweken, indien:

- aanvullende geluidbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht - en -
- door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden.

In de situaties waarin een hogere grenswaarde geldt worden de als zodanig belaste woningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde wordt belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met een combinatie van langere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

Niet-gestapelde woningen

- b. Op bouwpercelen die rechtstreeks grenzen aan openbaar water mogen, binnen een strook van 3.00 m uit de perceelsgrens met het water, geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Nieuwe garages dienen zodanig te worden gesitueerd dat tussen de toegang tot de garage en de grens van het bouwperceel tenminste 5,50 m opstelruimte aanwezig is, met een minimale vrije hoogte van 2.50 m gemeten tussen het aangrenzende maaiveld en de onderkant van een eventuele overbouwing.
- d. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen dient:
 - 1e de afstand van de hoofdmassa tot beide zijdelingse perceelsgrenzen, respectievelijk één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen;
 - 2e een aan- en/of bijgebouw, met inachtneming van het bepaalde onder b en c, te worden opgericht

op een minimum afstand van 3.00 m achter de voorgevelrooilijn.

Gestapelde woningen

- e. Bij gestapelde woningen dienen bijgebouwen inpandig te worden gerealiseerd.

4.3 Hoogteregeling

- a. Tenzij het bepaalde onder c, tot een geringere hoogte leidt, mag de hoogte van de hoofdmassa van de gebouwen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- b. De hoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3.00 m.
- c. De hoogte van een gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand tot de voorgevelrooilijn van een tegenoverliggende woning gedeeld door de factor 1,7 en vermeerderd met 1 meter, met uitzondering van de op de kaart "gebieds- en wegindeling" als deelgebied 1, 5a, 5b en 5c, aangegeven gebieden, waarvoor geldt dat de hoogte van een gebouw(deel) niet hoger mag zijn dan de afstand tot de voorgevelrooilijn van een tegenoverliggende woning gedeeld door de factor 0,9 en vermeerderd met 1.
- d. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3.00 m, met uitzondering van erfafscheidingen.
- e. Andere bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding welke niet vergunningvrij zijn op grond van art. 43, lid 1, onder j, van de Woningwet zijn niet toegestaan.

4.4 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. de ruimtelijke structuur van de wijk of het wijkdeel;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. behoud van openbare parkeergelegenheid;
- d. aansluiting aan structurele groenelementen;
- e. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Vrijstelling

5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, onder d, voor de vestiging danwel uitbreiding van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) van 50 m², mits tenminste 75% van de vloeroppervlakte van de op het bouwperceel gesitueerde bebouwing voor de woonfunctie behouden blijft.

Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de realisering en situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij de parkeernorm zal worden bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, onder a en b, voor het bouwen van gesloten bouwblokken en/of bijzondere woningtypes;
- b. lid 4.2, onder b, voor het bouwen binnen een afstand van 3.00 m uit de perceelsgrens met het openbaar water, mits de vrijstelling betrekking heeft op een gebouwdeel van het hoofdgebouw;

- c. lid 4.2, onder d, sub 2e, voor het bouwen van aanbouwen of bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn of binnen 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. lid 4.3, onder a, voor verbijzondering van hoeksituaties, met dien verstande dat de afwijking in geen geval meer mag bedragen dan 3.00 m;
- e. lid 4.3, onder b, voor het bouwen van een aanbouw of bijgebouw met een kap(gedeelte), met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3.00 m en de hellingshoek van het dak(gedeelte) niet groter mag zijn dan de dakhelling van de hoofdmassa van het gebouw, waar aan- of bijgebouwd wordt;
- f. lid 4.3, onder b, voor het uitbreiden van de hoofdmassa van een woning, tot een maximum (goot)hoogte welke gelijk is aan de (goot)hoogte van de hoofdmassa van de betrokken woning, ter plaatse van de uitbreiding:
 - 1e *bij aaneengesloten bebouwing (rijtjeswoningen):*
achter de achtergevelrooilijn over een maximum diepte van 2.00 m,
 - 2e *bij vrijstaande en half vrijstaande woningen:*
op het gedeelte van het erf dat is gelegen tussen 3.00 m achter de voorgevelrooilijn en 2.00 m achter de achtergevelrooilijn en onverminderd het bepaalde in lid 4.2, onder d, sub 1e.
- g. lid 4.3, onder c, voor het bouwen van gesloten bouwblokken, stedenbouwkundige accenten en/of bijzondere woningtypes, mits de bezonning en lichttoetreding van de tegenoverliggende woning(en) genoegzaam zijn verzekerd, waarbij de bouwregelgeving als ondergrens wordt gehanteerd.
- h. Een vrijstelling als bedoeld onder a t/m g, kan slechts worden verleend indien, naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen sprake is van aantasting van de in lid 4.4, genoemde elementen.

Artikel 6 Voorzieningen

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel
- b. horeca
- c. kantoren, al dan niet met baliefunctie
- d. ambachtelijke en overige lichthinderlijke bedrijven
- e. maatschappelijke doeleinden
- f. gebouwde en ongebouwde sportvoorzieningen
- g. woondoeleinden
- h. een stille gebiedsontsluitingsweg met mengfunctie, met maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer
- i. een reservering voor een openbaar vervoerlijn
- j. haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer
- k. (erf)toegangswegen en parkeervoorzieningen
- l. groen- en speelvoorzieningen en water
- m. een gebiedsontsluitingsweg richting Oosterheem,

met bijbehorende bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

2.1 *Ruimtelijk kader*

- a. Het meest noordelijke bestemmingsvlak vormt een onderdeel van de voorzieningenstrip welke zich uitstrekt vanaf de hoek Lijnbaan-Lommerpad tot aan de Benthuiserplas. Met de ontwikkeling van de locatie aan de Benthuiserplas wordt beoogd een stedenbouwkundig/architectonisch accent te realiseren, met een maximum van 5 woonlagen, welke de oostelijke beëindiging van deze voorzieningenstrip markeert.

- b. Het meest zuidelijke bestemmingsvlak vormt de verbindingzone tussen de wijk Noordhove en de nieuwe wijk Oosterheem.

2.2 *Gebouwde functies*

- a. Uitgegaan wordt van een functiemenging van voorzieningen met wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat detailhandel slechts is toegestaan nadat burgemeester en wethouders hiertoe vrijstelling hebben verleend.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte van de in lid 1, onder a t/m d, genoemde functies mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m².
- c. Als overige lichthinderlijke bedrijven zijn toegestaan bedrijfsactiviteiten welke voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten welke naar aard en invloed op hun omgeving hiermee gelijk te stellen zijn.

2.3 *Verkeersdoeleinden*

Ontsluiting

- a. Het meest noordelijk gelegen gebied met deze bestemming wordt ontsloten en begeleid door de verlengde Haussmannruimte, waarvan de as op de plankaart is aangegeven, en welke het karakter heeft van een stille gebiedsontsluitingsweg met mengfunctie. Het bijzondere karakter van deze weg zal in de inrichting tot uitdrukking worden gebracht.
- b. Het zuidelijk gelegen gebied met deze bestemming wordt ontsloten vanaf de Randweg (Wijkweg 6), waarvan de ligging schematisch is aangegeven op de bij deze voorschriften opgenomen kaart "gebieds- en wegindeling".

- c. In het meest oostelijk gelegen gebied met deze bestemming is de ontsluiting richting Oosterheem aangegeven. De as van deze verbinding, inclusief het benodigde profiel, kan binnen de grenzen van dit bestemmingsvlak verschuiven.

Langzaam verkeer

- d. Ter plaatse van de op de plankaart daartoe aangegeven as-aanduidingen zullen langzaam verkeersverbindingen tot stand worden gebracht, welke een schakel vormen in het hoofdlangzaamverkeersnet:

in oost-west richting:
als fietsstrook langs de stille gebiedsontsluitingsweg met mengfunctie;

in noord-zuid richting:
vanuit Seghwaert, centraal door het plangebied, grenzend aan het buurtpark en de reserveringsstrook voor de openbaar vervoer lijn, met aansluiting op de aan de noordzijde van Benthuiserplas en Noordhovenseplas gelegen fietspaden.

Openbaar vervoer

- e. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reservering openbaar vervoer lijn" is ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn.

2.4 *Groen en water*

Waar dit op de plankaart is aangegeven, zal een watersingel worden aangelegd; deze vormt een onderdeel van de structuur van de wijk Noordhove.

In verband met de functie voor de waterhuishouding bedraagt de minimum breedte van deze watersingel 11.00 m.

3. Bouwvoorschriften

3.1 *Situering bebouwing*

Wet geluidhinder

Vanuit oogpunt van geluidhinder mogen geen woningen worden gebouwd binnen de hieronder vermelde afstand van de as van de weg tot de contour van de vermelde hogere grenswaarde van 55 dB(A) (de wegbenaming is vermeld in de bijlage behorende bij deze voorschriften).

<u>afstand in meters</u>	<u>tot as van de weg</u>	<u>m a x i m a a l</u> <u>geluidsnivo</u>
13 m	Verlengde Haussmann-ruimte 3	55 dB(A)
13 m	Wijkweg 6	55 dB(A)
21 m	Wijkweg 7	55 dB(A)

Van de hierboven genoemde minimale afstandsmaten kan slechts worden afgeweken, indien:

- aanvullende geluidbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron en/of in de overdracht - en -
- door middel van nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de genoemde maximale geluidsbelasting met de beoogde geringere afstand niet wordt overschreden.

In deze situaties, waarvoor een hogere grenswaarde geldt, worden de als zodanig belaste woningen geprojecteerd op een wijze die recht doet aan het criterium van de doelmatige akoestische afscherming. Dat betekent onder meer dat de woningen, die boven de voorkeursgrenswaarde wordt belast, andere woningen ter grootte van minstens de helft van hun aantal, voldoende afschermen. Deze afschermende functie wordt onder meer bereikt met

een combinatie van langere bloklengtes, minimale bouwhoogtes en kleine afstanden tot de bron.

3.2 Hoogteregeling

- a. Tenzij het bepaalde onder b, tot een geringere hoogte leidt, mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan op de plankaart als maximum hoogte is aangegeven.
- b. De hoogte van een gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand tot een tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7 en vermeerderd met 1 meter.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2, onder b, voor het bouwen van een stedenbouwkundig accent, mits de bezonning en lichttoetreding van de tegenoverliggende woning(en) genoegzaam zijn verzekerd, waarbij de bouwregelgeving als ondergrens wordt gehanteerd.

Artikel 7 Kantoren

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren
- b. toegangswegen en parkeervoorzieningen
- c. een hoofdlangzaamverkeersverbinding
- d. een reservering voor een openbaar vervoerlijn
- e. groenvoorzieningen en water
- f. erven en paden

met bijbehorende bebouwing.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Ter plaatse van de daartoe op de plankaart aangeven aanduiding zal een langzaam verkeersverbinding worden aangelegd, welke een schakel vormt in het hoofdlangzaamverkeersnet in noord-zuid richting.
- b. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reservering openbaar vervoer lijn" is ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn.

3. Bouwvoorschriften

- a. De bouwpercelen mogen voor niet meer dan 60% worden bebouwd of overdekt.
- b. De oppervlakte van een kantoorgebouw mag niet meer bedragen dan 240 m².

- c. Tenzij het bepaalde onder d, tot een geringere hoogte leidt, mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d. De hoogte van een gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand tot de voorgevelrooilijn van een tegenoverliggende woning gedeeld door de factor 1,7 en vermeerderd met 1 meter.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebiedsontsluitingsweg met maximaal 2 rijbanen voor het gemotoriseerd verkeer, exclusief ventwegen en in- en uitvoegstroken
- b. een reservering voor een openbaar vervoerlijn
- c. haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer
- d. groenvoorzieningen,

met bijbehorende andere bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reserve-ring openbaar vervoer lijn" is ruimtelijk rekening gehouden met een "mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn."

3. Bouwvoorschriften

Op deze gronden zijn, met uitzondering van haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer, uitsluitend andere bouwwerken toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Artikel 9 Stadsgroen

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "stadsgroen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bovenwijkse groenvoorzieningen
- b. fiets- en wandelpaden
- c. een reservering voor een openbaar vervoerlijn,

met bijbehorende andere bouwwerken en voorzieningen.

2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "waterkering", is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

3. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Ter plaatse van de op de plankaart daartoe aangegeven as-aanduidingen zullen langzaam verkeersverbindingen tot stand worden gebracht, welke een schakel vormen in het hoofdlangzaamverkeersnet:

in oost-west richting:
vanuit bestaand Noordhove richting Benthuisen;

in noord-zuid richting:
vanuit Seghwaert, langs de Benthuiserplas, naar de aan noordzijde van Benthuiserplas en Noordhovense-plas gelegen fietspaden.

- b. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reservering openbaar vervoer lijn" is ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk in de toekomst te realiseren openbaar vervoer lijn.

- c. Waar dit op de plankaart is aangegeven, zal een watersingel worden aangelegd; deze vormt een onderdeel van de structuur van de wijk Noordhove.
In verband met de functie voor de waterhuishouding bedraagt de minimum breedte van deze watersingel 11.00 m.

4. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 10 Water

1. Doeleinden

De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het meest oostelijk gedeelte van de Noordhovense-plas, met een functie voor de waterhuishouding en de water- en oeverrecreatie
- b. de Benthuizerplas met een functie voor de waterhuishouding, natuurbouw en oeverrecreatie
- c. watergangen met een functie voor de waterhuishouding en de water- en oeverrecreatie
- d. bruggen ten behoeve van verkeersverbindingen
- e. een reservering voor een openbaar vervoerlijn,

met bijbehorende andere bouwwerken en voorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Het, in het noordoostelijk deel van het plangebied, gelegen bestemmingsvlak maakt deel uit van het noordelijk plassenengebied (Noord AA Plas, Noordhovense-plas en Benthuizerplas).
Het oostelijk van het woongebied gelegen gedeelte hiervan vormt de Benthuizerplas en zal worden ontwikkeld voor natuurbouw. Hier zal een recreatief vaarverbod gelden.
Het meer westelijk gelegen gedeelte van de plas maakt deel uit van de Noordhovenseplas. Bij de inrichting van dit gedeelte zal rekening worden gehouden met voorzieningen voor de kleine watersport.
- b. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven gebied "reservering openbaar vervoer lijn" is ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk in de toekomst te realiseren

openbaar vervoer lijn, welke ter plaatse over het water zal worden geleid.

3. Bouwvoorschriften

Op deze gronden zijn andere bouwwerken toegestaan, ten behoeve van:

- a. brugverbindingen voor het verkeer;
- b. de water- en oeverrecreatie.

Artikel 11 Waterkering

1. Doeleinden

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "waterkering" zijn de gronden primair bestemd voor een waterkering, met bijbehorende andere bouwwerken.

2. Samenvallende bestemmingen

Op gronden met deze bestemming die samenvallen met de in artikel 5 (woongebied), of artikel 9 (stadsgroen) geregelde bestemmingen, is hetgeen in deze artikelen is toegestaan ten behoeve van de samenvallende bestemmingen slechts toelaatbaar voor zover de waterstaatsbelangen niet worden geschaad, en nadat de beheerder van de waterkering hieromtrent is gehoord.

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 12 Algemene gebruiksbepalings

1. Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 15, lid 2, de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan, ten behoeve van:

1. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorstations,abri's, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³;
2. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van hoogten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
3. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien zulks in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, danwel de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 5.00 m.

Artikel 14 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de gronden welke op de plankaart zijn aangeduid als "reservering openbaar vervoer lijn" al dan niet gedeeltelijk kunnen worden aangewend ter realisering van de onderliggende bestemmingen, indien uit een raadsbesluit blijkt dat definitief wordt afgezien van het doortrekken van de Zoetermeerlijn richting Leiden/Alphen - en - voor zover de gronden evenmin zullen worden aangewend voor de realisering van een vrije busbaan. De voorschriften met betrekking tot de onderliggende bestemmingen zijn op deze wijziging van toepassing.

HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

Artikel 15 Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning, of krachtens een reeds ingediende bouwaanvraag te verlenen bouwvergunning, danwel krachtens een instemming met een melding welke is of moet worden medegedeeld, en die afwijken van het plan, mogen mits de bestaande afwijkingen daarbij naar de aard niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden herbouwd indien het gebouw of ander bouwwerk is tenietgegaan door een calamiteit, behoudens onteigening overeenkomstig de wet; bouwvergunning dient te worden aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat plaatsvindt in strijd met dit plan, mag worden voortgezet; een wijziging van dit bestaande gebruik is uitsluitend toegestaan indien dit gebruik daardoor meer in overeenstemming komt met de desbetreffende bestemming of desbetreffende voorschriften.

Artikel 16 Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12, lid 1, van deze voorschriften is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

<u>Artikel 17</u>	<u>Titel</u>
-------------------	--------------

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "voorschriften bestemmingsplan Afronding Noordhove".	
---	--

BIJLAGE KAART**GEBIEDS- EN WEGINDELING**

Artikel 17 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "voorschriften bestemmingsplan Afronding Noordhove".

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 
nr. DRG / ARB

BIJLAGE KAART

GEBIEDS- EN WEGINDELING

RENVODI PLANKAART BESTEMMINGSPLAN
AFRONDING NOORDHOVE

BESTEMMINGEN

- VOONGBIED
- VOORZIENINGEN
- KANTOREN
- VERKEERSDOELEINDEN
- STADSGROEN
- WATER
- WATERKERING

AANDUIDINGEN

- GRENS BESTEMMINGSPLAN, TEVENGS BESTEMMINGSRENS
- GRENS BESTEMMING
- 12 MAXIMUM HOOGTE IN METERS
- RESERVERING OPENBAAR VervoER LIJN
- AS GEBIEDSONTSLUITINGSVEG
- AS STILLE GEBIEDSONTSLUITINGSVEG MET HENGFUNCTIE
- AS HOOFDLANGZAAMVERKEERSVERBINDING
- AS WATERSINGEL
- WATERVERBINDING
- VOONVAGENSTANDPLAATSEN TOEGESTAAN
- Rd RECREATIEVE DOELEINDEN TOEGESTAAN
- BUURTPARK
- STRAALVERBINDING

0 50 100 150 200m

gemeente
Zoetermeer
Ruimteplan
Planing Planen

bestemmingsplan
afroning Noordhove

na een andere onderliggende bestemmingsplan of bestemmingsplan

Naam: **Bestemmingsplan 1**
Datum: **2010-01-01**
Versie: **1.0**
Auteur: **W. J. J. J. J.**

gemaakt op: **20-01-2010**
door: **W. J. J. J. J.**
getekend op: **20-01-2010**
door: **W. J. J. J. J.**
getekend op: **20-01-2010**
door: **W. J. J. J. J.**