

Behoort bij ~~besluit~~ van ~~burgemeester en wethouders~~
van Zoetermeer dd. 20 oktober 1967, No. 237²²
De gemeentesecretaris,

ZOETERMEER

Bestemmingsplan Groot Zoetermeer

No. 2763

Planno.	Datum	Raad	Gedeputeerde Staten	Kroon
2763 gewijzigd	mei. '67 okt. '67		20.10.67	

WERKGROEP ONTWIKKELING ZOETERMEER

Prof.Ir. S.J. van Embden b.i.
Rein H. Fledderus
Ir. W.F. Schut

Medewerkers voor het ontwerp:

Mevr.Ir. M.G. van den Berg-Mey b.i.
B.C. van Gent

Adviseurs:

Drs. A.G. van der Veen
Ir. L.H. Jacobsen
Ir. W.A. Dieleman

Inhoud

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE BEPALINGEN

Begripsbepalingen	art. 1
Algemene vrijstellingsbevoegdheid	art. 2
Uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde	art. 3

B. BESTEMMINGEN

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT HET GRONDGEBRUIK

<u>Par. 1 - Gebruik van grond als bouwgrond</u>	art. 4
---	--------

Par. 2 - Ander gebruik van grond

Agrarische doeleinden zonder kassenbouw	art. 5
Recreatieve doeleinden	art. 6
Begraafplaats	art. 7
Buitenplaats	art. 8
Weg- en railvervoer	art. 9
Water	art. 10
Grondgebruik na realisering van het plan	art. 11

II. VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BEBOUWING

Par. 1 - Algemene bepalingen

Uitvoering bouwplannen	art. 12
Het bouwwerk en zijn omgeving	art. 13
Dubbeltelling van grond als bouwperceel	art. 14

Par. 2 - Nadere bepalingen ter ordening van de bebouwing

Agrarische doeleinden zonder kassenbouw	art. 15
Woondoeleinden	art. 16
Stadscentrum met winkelcentrum	art. 17
Stedelijke voorzieningen	art. 18
Handelsbedrijven	art. 19
Industriële doeleinden	art. 20
Recreatieve doeleinden	art. 21
Begraafplaats	art. 22
Buitenplaats	art. 23

III. VOORSCHRIFTEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE OPSTALLEN

Geen afwijkend gebruik behoudens vrijstelling	art. 24
---	---------

C. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

I. OVERGANGSBEPALINGEN

Par. 1 - Bestaand gebruik van gronden en opstallen

Voortzetting bestaand gebruik	art. 25
Verandering bestaand gebruik van grond	art. 26
Verandering bestaand gebruik van gebouwen	art. 27

Par. 2 - Vernieuwing en verandering van bestaande gebouwen

Gedeeltelijke vernieuwing of verandering

art. 28

Herbouw na kalamiteit

art. 29

Vrijstelling i.v.m. afwijkingen

art. 30

II. SLOTBEPALINGEN

Strafbepalingen

art. 31

Inwerkingtreding

art. 32

Titel

art. 33

TOELICHTING

Ingevolge het Koninklijk Besluit van 26 april 1965 no. 13 (zie het bijvoegsel bij het Provinciaal Blad van Zuid-Holland no. 95 van 1965) moet het vigerende plan in hoofdzaak der gemeente, dat voorziet in de uitbreiding van de dorpsbebouwing der gemeente tot een stadsgebied van 80 à 100 duizend inwoners, worden herzien voor wat betreft de gronden ten zuiden van de rijksweg no. 12 en de spoorlijn 's-Gravenhage-Utrecht. Ook deze gronden waren voor toekomstig stadsgebied bestemd doch de Kroon oordeelde deze uitbreiding in verband met de aanwezigheid van rijksweg en spoorlijn ongewenst en zag daarin bovendien een gevaar voor de toekomstige ontwikkeling van de tuinbouw in Pijnacker en Nootdorp. Sedert de vaststelling van genoemd uitbreidingsplan is inmiddels een structuurplan ontworpen en gepubliceerd, terwijl bovendien met ingang van 1 augustus 1965 de wet op de Ruimtelijke Ordening in werking is getreden.

Het bovenstaande heeft er toe geleid, dat voor het gehele grondgebied der gemeente thans een bestemmingsplan is ontworpen waarin zowel met de inhoud van bovengemeld Koninklijk Besluit als met de wet respectievelijk besluit op de Ruimtelijke Ordening is rekening gehouden. In het plan ontbreken slechts het gebied van de bebouwde kom en de gebieden waarvoor een uitgewerkt bestemmingsplan (c.q. een uitbreidingsplan in onderdelen) in voorbereiding of reeds van kracht is. Tot deze laatstgenoemde gebieden behoren o.m. de Palensteinse Polder en de Driemanspolder.

Op het grondgebied van Zoetermeer zal een stad van de (nabije) toekomst worden gebouwd. Dit vraagt om een moderne en frisse aanpak, aangepast aan de dynamiek van een i.c. snel groeiende en tot ontwikkeling komende stad. Vandaar o.m. de moderne terminologie die in het bijzonder in de „Voor-schriften omtrent de bebouwing is gebezigd“.

Het tempo waarin de realisering van het projekt zich zal moeten voltrekken laat op dit moment nog geen konkrete fasering toe. Daarom is het plan qua kaartbeeld in wezen te beschouwen als het tweelingzusje van het reeds gepubliceerde structuurplan, doch met de beschermende bepalingen en de rechtsgevolgen van een bestemmingsplan.

Dit betekent, dat de structurele opzet van het plan wel tot een zeer bepaalde fasering aanleiding kan geven, doch dat varianten daarin niet uitgesloten zijn. Ter nadere verklaring hiervan zij verwezen naar pag. 11 van het structuurplan. Bovendien is om deze reden afgezien van een opdracht aan Burgemeester en Wethouders tot uitwerking van het plan. Het eerstvolgende verder gedetailleerde plan zal derhalve eveneens door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

Fasering en grondverwerving zijn onafscheidelijk. Ook dit is van invloed op de juridische opzet van het plan. Ofschoon de gemeente reeds een groot deel van het gebied in eigendom heeft of door aankoop zal kunnen verkrijgen moet met de noodzaak van onteigening van gronden reeds bij voorbaat rekening worden gehouden. Ter verzekering van een onteigeningstitel is daarom afgezien van bestemmingsomschrijvingen ingevolge welke niet zou mogen worden gebouwd voordat een meer uitgewerkt plan is vastgesteld. Er zal in anticipatie op de vaststelling van een meer uitgewerkt plan kunnen worden gebouwd. Om echter het gevaar van stedenbouwkundig ongewenste bebouwing te weren, wordt in artikel 12 lid 1 bepaald, dat een bouwplan moet kunnen worden ingepast in een uitgewerkt plan, of in een daarvoor gemaakt ontwerp.

Bovendien zullen Gedeputeerde Staten vooraf daarin moeten worden gekend.

Inhoud, indeling en terminologie van de voorschriften zijn geïnspireerd op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en de toelichting bij dat besluit. Dit betekent o.m. dat voor "werken en werkzaamheden" een aanlegvergunning wordt vereist en dat gebruiksbepalingen zijn opgenomen ter bescherming zowel van nog te realiseren als van reeds gerealiseerde bestemmingen. Bij hantering van het stelsel van aanlegvergunning is getracht, onnodige overlast jegens belanghebbenden zoveel mogelijk te voorkomen. Anderzijds is eenzelfde preventieve planbescherming ingebouwd als bij de bouwvergunning.

Tenslotte zij nog verwezen naar artikel 15, dat een reeks eisen bevat voor de agrarische bebouwing. Deze eisen zijn naar hun feitelijke bedoeling gelijk aan de bepalingen in het vigerende plan doch qua redactie en in het bijzonder ter voorkoming van pseudo-agrarische bebouwing aangepast aan de ligging van het gebied in het hart van de randstad.

Vooraf in samenhang daarmee verdient ook de zogenaamde dubbeltellingsbepaling van artikel 14 de aandacht.

Deze is qua redactie zodanig gewijzigd dat thans uitdrukkelijk de normen van het onderhavige bestemmingsplan moeten worden gehanteerd ter bepaling van het bouwperceel, zowel ten aanzien van reeds bestaande als ten aanzien van nieuw op te richten bebouwing.

In verband met het bepaalde in de artikelen 7 en 8 BRO (onderzoek en overleg) zij ten deze nog vermeld, dat het onderhavige plan een nadere uitwerking is van de gedachten, die zijn vervat in het structuurplan Zoetermeer. Als zodanig is het plan ook resultaat van het onderzoek dat ter voorbereiding van dat structuurplan heeft plaatsgehad.

Met betrekking tot dit plan heeft overleg plaats gehad met de kamer voor de gemeentelijke bestemmingsplannen uit de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland, met de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie te 's-Gravenhage en voorts met de besturen van de aangrenzende gemeenten en de in het plangebied werkzame besturen van waterschappen, hoogheemraadschappen enz.

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten der provincie Zuid-Holland.

d.d. 27 november 1968 G.S. No. 475/2.

Mij bekend,
De Griffier der Staten

