

BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED

**Samenvatting en toelichting
door Ed Stevenhagen
26 juni 2014**



Met een toelichting op onderdelen uit het bestemmingsplan

- 1.2. Doel van het bestemmingsplan
- 2.3. Beleid Stadsgewest Haaglanden
- 3.3. Functionele analyse
- 4. Beschrijving plan
- 4.5. Cultuurhistorie en archeologie
- 6.4.4. Recreatieve doeleinden (R)
- 8. Overleg en inspraak
- BEGRIPSBEPALINGEN**
- 2. **BESTEMMINGEN**
 - Artikel 6 Recreatieve doeleinden (R)

BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED

Samenvatting en toelichting door Ed Stevenhagen

BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED versie onherroepelijk 6/142

1.2. Doel van het bestemmingsplan

- Behoud en versterking van de **beeldkwaliteit**.
- Aandacht voor **natuur** en water.



De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richting gevend

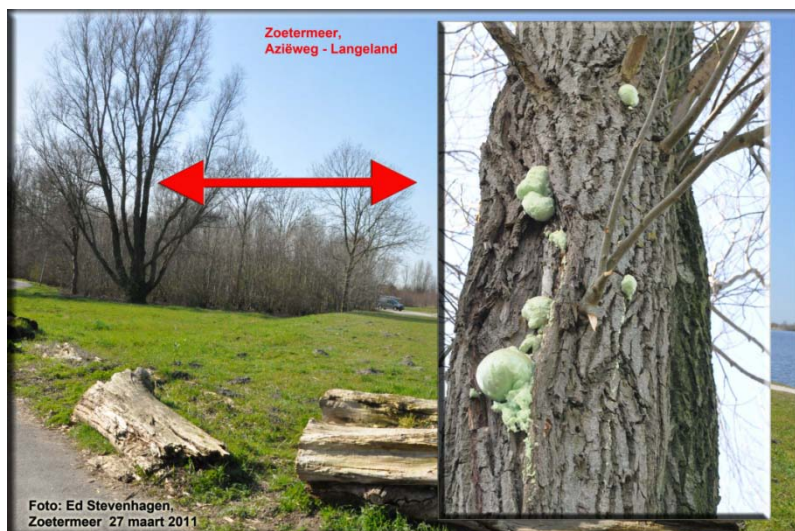
BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED versie onherroepelijk 9/142

Nota Belvédère

Het doel van de Nota Belvédère is: "**De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richting gevend** voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen".

Beleidsplan Milieu en Water2000-2004

De groene ruimten vlak bij de stadsranden zijn belangrijk als recreatiegebied voor stedelingen. Een kwalitatief goede inrichting van deze gebieden is een voorwaarde voor een goed leefklimaat in de stad.



Interpretatie Flora en Faunawet ligt bij de gemeente Zoetermeer bij de projectontwikkelaars. Hier was het het werk van projectontwikkelaar Pronk.

De gemeente zorgt er voor dat processen en besluiten onomkeerbaar zijn: het dichtspuiten van potentiële vleermuissonderkomens in een wilg en het voortijdig kappen van de wilg en zonder het verplichte flora fauna onderzoek.

De gemeente weigerde bij herhaling, handhavend op te treden.

2.3. Beleid Stadsgewest Haaglanden

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Stadsnatuurplan (1999)

De noordelijke en westelijke rand van het plangebied zijn aangewezen voor regionatuur. Hier geldt het compensatiebeginsel (bij verlies van natuur compensatie door nieuwe natuur of, indien dit niet mogelijk is, financiële compensatie).

Gebruikersmemorandum 2001

In het gebruikersmemorandum worden de volgende (niet bindende) aanbevelingen gedaan voor het Noordelijk Plassengebied: De natuurstergebieden afsluiten voor recreatief gebruik ter wille van rust en het voorkomen van verstoring van kwetsbare vegetaties;

Beleidskader Leisure (2003)

In het Noordelijk Plassengebied wordt bij uitstek vorm gegeven aan de overgang van de stad naar het Groene Hart. Het gebied is nu al intensief in gebruik en vraagt om een zorgvuldige zonering van functies, zoals horeca, water- en openluchtrecreatie.

Horecanota (1998)

In de Horecanota is aangegeven dat er in vergelijking met andere steden weinig horeca in Zoetermeer is. Uitbreiding van het horeca-aanbod in Zoetermeer is daarom gewenst. Aanbevolen is dat er in bestemmingsplannen voldoende ruimte moet worden gelaten voor de vestiging van horecavoorzieningen, zeker **waar het gaat om locaties waar geen conflict kan ontstaan met bewoners**. Momenteel wordt de Horecanota herzien.

Milieubeleidsplan (2005)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal aandacht worden gegeven aan milieuaspecten zodat inwoners en ondernemers makkelijker in staat zijn om milieuvriendelijke keuzes te maken.

Beleidsvisie Buitengebied (1997)

De Gemeente wil dit karakter van het Noordelijk Plassengebied verder versterken



3.3. Functionele analyse

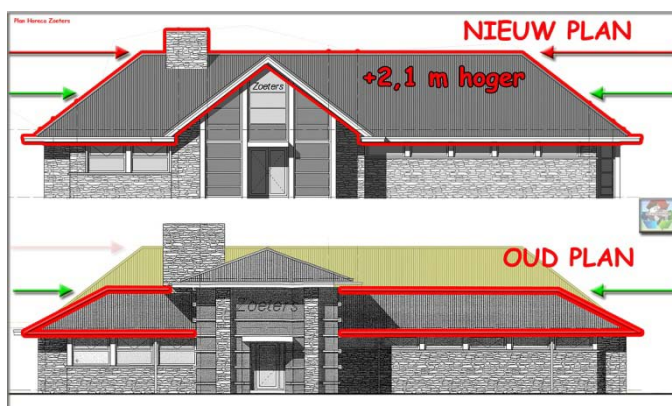
De aantrekkelijkheid van het gebied wordt gevormd door de gebruiksmogelijkheden van het water, de **beleving van ruimte en de uitstraling, die deels landelijk, maar vooral ook natuurlijk oogt** ¹. Landelijk gezien is er een trend waarneembaar naar een toenemende behoefte aan vormen van op natuurgerichte recreatie.

De provinciale ecologische verbindingszone

De zone langs de Slootweg maakt onderdeel uit van de provinciale ecologische verbindingszone Bentwoud-Duivenvoorde

3.3.4. Wonen

In de afgeknotte molens van de voormalige molendriegang zijn drie woningen gevestigd op Slootweg 4, 5 en 7. Op grond van het oude bestemmingsplan hebben deze woningen alle drie de bestemming "Woondoeleinden (W)". De woning gelegen aan de Slootweg 5 behoort bij het paardenpension en is nu een bedrijfswoning.



De omwonende protesteerden tegen de horeca die groter was dan het bestemmingsplan toestond. Het plan werd gewijzigd. Maar om de burgers van Zoetermeer duidelijk te maken dat protesten niet geduld worden werd het pand over de volle breedte meer dan twee meter hoger gemaakt.

¹ De bouw van de horeca op de vliegerweide in deze omvang is strijdig met het plan en beeldverstorend. Tegenwoordig spreekt de gemeente in termen als "icoon als contrast tussen groen en stedelijk gebied".

4. Beschrijving plan

De visie van de Gemeente Zoetermeer is erop gericht **de huidige waarden in het Noordelijk Plassengebied te behouden en indien mogelijk te versterken**. De belangrijkste punten uit de Visie Noordelijk Plassengebied zijn:

- Het handhaven en waar mogelijk versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het Noordelijk Plassengebied.
- Het handhaven en waar mogelijk versterken van de **ecologische waarde** van het Noordelijk Plassengebied.
- Het handhaven en waar mogelijk versterken van de waterhuishoudkundige, waterzuiverende en waterbergende functie van de plassen in het Noordelijk Plassengebied.
- Het behoud van de archeologische en **cultuurhistorische waarden** van het Noordelijk Plassengebied.

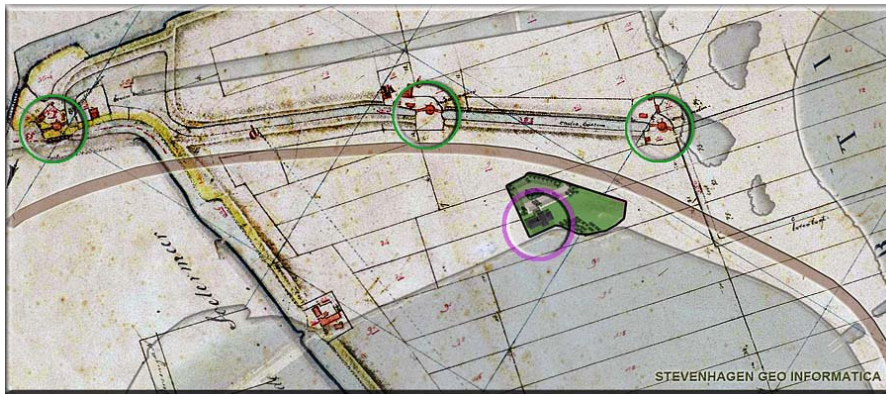
In het Noordelijk Plassengebied is daarom de mogelijkheid opgenomen om het bestaande aanbod uit te breiden.....Echter, gelet op de ligging in de ecologische hoofdstructuur is deze functie alleen toegestaan indien het een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft en parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is op deze locatie de bestemming "Horecadooelinden (H)" opgenomen.

BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED versie onherroepelijk 37/142

4.5. Cultuurhistorie en archeologie

....Daarnaast is de molengang, met de drie molens, vanuit cultuurhistorisch opzicht waardevol. Het is mogelijk om voor deze molens een molenbiotop op te nemen.

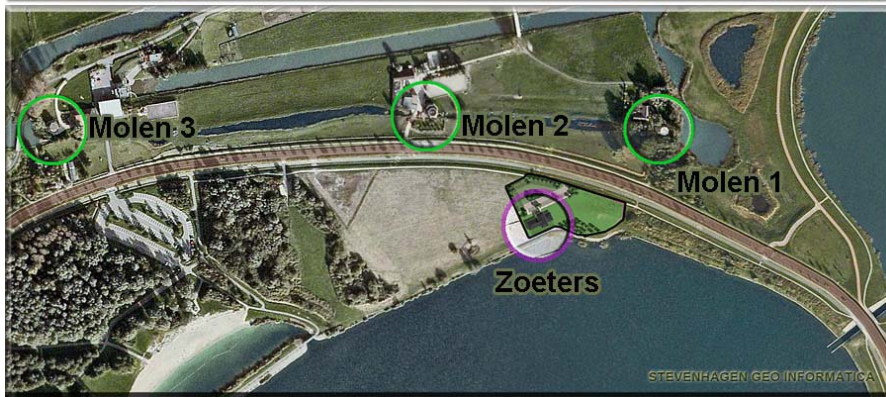
... Veiligstellen van voldoende windvang voor de wieken is hier dus niet van belang, **het gaat om de esthetische waarde die openheid met zich meebrengt**. Zo is gekozen voor het vrijleggen van de molengang, zodanig, dat zij in ruimtelijk opzicht **een duidelijke eigen identiteit** heeft en ook een **ruimtelijke eenheid** vormt.



De molens zijn als "karakteristiek gebouw" opgenomen in dit bestemmingsplan.

Maar het beeld wordt blijvend verstoord door een gebouw dan moet fungeren als icoon en blikvanger.

In het bestemmingsplan doet men geloven dat alles met de grootste zorg gebeurt. Men schrijft zonder enige schaamte:
"Het gaat om de esthetische waarde die openheid met zich meebrengt....."



6.4.4. Recreatieve doeleinden (R)

De gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden (R)" zijn bestemd voor het strand met de directe omgeving...

Binnen de bestemming is **één gebouw** ten behoeve van een **horecabedrijf**, als genoemd in **de categorie 1** van de bij de voorschriften behorende Staat van horeca-activiteiten, toegestaan (Zie paragraaf 6.4.7 onder Staat van horeca-activiteiten) met een maximale oppervlakte van 100,0 m² en een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 300,0 m².

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 300,0 m², mits op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van de vaststelling van dit plan.

Verder mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het karakter van het gebied, van de sociale veiligheid, van de milieusituatie en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De toegestane bedrijfsvloeroppervlakte kan niet worden vergroot.

Binnen de bestemming is d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid een bouwwerk voor de reddingsbrigade toegestaan. Gezien de locatie waar het gebouw gerealiseerd kan worden en de ruimtelijke impact op de omgeving is geregeld dat de oppervlakte van het bouwwerk niet meer mag bedragen dan 100,0 m² en de hoogte niet meer dan 4,0 meter. Van de genoemde oppervlakte van 100,0 m² mag ten hoogste 20,0 m² een maximale hoogte van 10,0 meter krijgen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om een uitkijktoren te realiseren. Verder is van belang dat op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van de vaststelling van dit plan. Daarnaast is het van belang dat het bouwwerk op een adequate wijze bereikbaar is voor de hulpverleningsdiensten en geen sprake is van een onevenredige aantasting van het karakter van het gebied.

Meer horeca Noord Aa 'niet te stoppen'

ZOETERMEER • Op de noordoever van de Noord Aa, bij de Vliegerweide, verrijst straks horecagelegenheid Zoeters met een oppervlakte van 300 vierkante meter. Daar komt nog een terras bij. Aan de zuidoever, naast het hondenstrand en pal naast de Aziëweg, is voorzien in een kleinere horecazaak annex duikaccommodatie.

Dat heeft wethouder Bé Emmens (VVD, economische zaken) de gemeenteraad nog eens laten weten. De afgelopen maanden is grote onrust ontstaan over de komst van Zoeters en met name de grootte. „Uitbreiding van horeca bij de Noord Aa is niet te stoppen. Dat staat gewoon in het bestemmings-



Wethouder Bé Emmens blijft vasthouden aan de uitbreiding van horeca bij de Noord Aa.

ARCHIEFFOTO

A. D. 20/10/2011

plan Noordelijk Plassengebied, dat de raad in 2005 heeft goedgekeurd. En daar hebben we ons aan te houden,” meent Emmens.

Hij kreeg te maken met boze omwonenden en andere natuurliefhebbers, die niet meer horeca wensen bij de recreatieplas. Verschillende partijen in de raad verwijten hem ook de burgers te laat betrokken te

hebben bij de ontwikkeling van de horeca. „Ze konden niet meer meebeslissen, alles zat muurvast,” constateert D66-raadslid Willem Bos. Ook volgens Taco Kuiper (PvdA) en Hilbrand Nawijn (LHN) moet dat beter in de toekomst, al zijn beide partijen wel voor uitbreiding van horeca op die plek.

De exploitant van Zoeters is al bezig met de uitwerking van de plannen. Die voorzien in een restaurant van 300 m² met een terras bij het water. Wethouder Emmens: „Wij zijn bereid om ons bij die uitwerking te laten adviseren door een onafhankelijke partij, waarbij we ook het actiecomité betrekken.”

(Peter van de Stadt)

6.4.7. Horecadoeleinden (H)

Algemeen

In het Noordelijk Plassengebied zijn twee horecabedrijven gevestigd. Eén daarvan ligt bij het strand en de ander bij Het Lange Land. Beiden hebben een horecabestemming gekregen. Daarnaast kunnen drie nieuwe horecabedrijven in het gebied gevestigd worden, waarvan er **één binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden (R)"** is opgenomen (Zie paragraaf 6.4.4).

Categorie 1 "Lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a: Aan detailhandel verwante horeca;

1b: Overige "lichte" horeca;

1c: **Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking**, te weten:

- bedrijven genoemd in de subcategorie **1a en 1b in de gevallen dat de bedrijfsoppervlak meer dan 250,0 m² bedraagt**;
- restaurants met **bezorg- en/of afhaalservice**.

Categorie 2 "Middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en daardoor **aanzienlijke hinder** voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals cafés, bars, biljartcentra of zalenverhuur. Tevens vallen onder deze categorie bedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn met **een grote verkeersaantrekkende werking**.

Categorie 3 "Zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend moeten zijn en tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking en daarmee gepaard gaande hinder op straat alsmede parkeeroverlast). Hieronder vallen dancings, discotheken en partycentra

Vertaling naar het bestemmingsplan

Binnen de bestemming "Horecadoeleinden (H)" zijn alleen horecabedrijven toegestaan, genoemd in **de categorie 1**² van de bij de voorschriften behorende Staat van horeca activiteiten.

In dit plan is ervoor gekozen om een groot aantal horecabedrijven in deze categorie niet toe te staan. In de Visie Noordelijk Plassengebied is namelijk aangegeven, dat horecabedrijven, die zich in het gebied vestigen, een toegevoegde waarde moeten hebben voor het gebied en zijn recreanten. Er zijn daarom maar een beperkt aantal horecabedrijven toegestaan.

² Horeca Zoeters op de Vliegerweide is zonder enige noodzaak van 100 tot meer dan 300 m2 bedrijfsvloeroppervlak vergroot. In de categorie 1 betekent dat relatief grote verkeersaantrekkende werking. Er zou dus een aanvullend verkeersonderzoek moeten komen. Maar met de plannen van een eetcafé overtreedt men het bestemmingsplan, omdat alleen categorie 1 toegestaan is. Bovendien is te voorzien dat er een bedrijfswoning bij komt om toezicht te houden op pand als dat om 11 uur moet sluiten.

'Horecaterras aan Noord Aa wordt groter dan gedacht'

Zoetermeer AD 3 - vrijdag 27 mei 2011

ZOETERMEER • Het terras van de horecazaak die op de vliegerweide van de Noord Aa komt, wordt niet opgeteld bij de 300 vierkante meter die voor café/ brasserie Zoeters staan gereserveerd. In de praktijk betekent dit dat het terras enkele honderden vierkante meters groot kan worden.

„Het gebouw mag 300 vierkante meter groot worden, het onbebouwde terras valt daar niet onder,” legt een woordvoerder van de gemeente uit. „De ondernemer bepaalt uiteindelijk het formaat van het terras.”

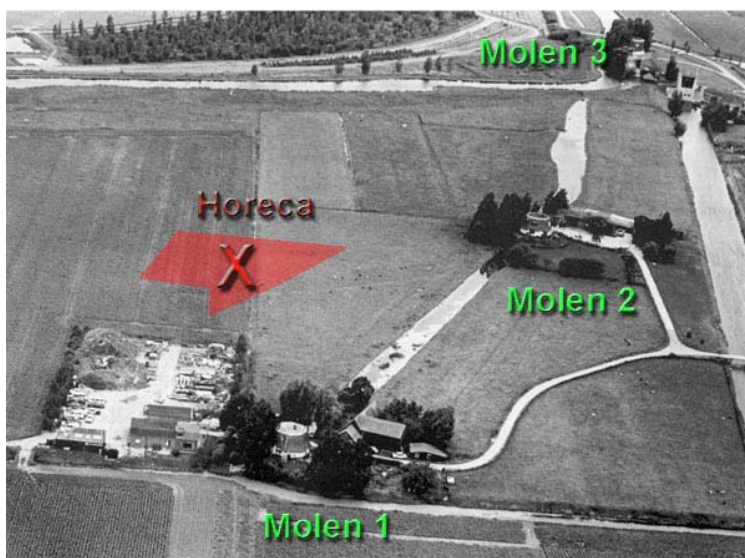
Dit staat haaks op de in maart aangenomen motie waarin de gemeenteraad de wethouder, in dit geval Bé Emmens (VVD, economische zaken), oproept om alleen een horecabedrijf toe te staan waarbij gebouw én terras samen niet groter zijn dan die bewuste 300 vierkante meter. De raad stelde dat het café niet te groot mag worden om zo het

groene karakter van de Noord Aa te behouden.

Hoe het mogelijk is dat Zoeters ondanks de motie toch een groot terras mag aanleggen, kon de gemeente gisteren niet uitleggen. „We bereiden momenteel een memo voor de gemeenteraad voor, tot die tijd kunnen we daar nog niks over zeggen.”

In een opgenomen gesprek van het Actiecomité Behoud Karakter Noord Aa met de projectontwikkelaars blijkt dat het terras mogelijk 250 vierkante meter groot wordt. „Mensen moeten langs de waterkant kunnen blijven lopen. Het terras begint daarom 2 à 3 meter van de waterlijn,” legt een van de ontwikkelaars uit. „Vervolgens komt er een tien meter diep terras over de breedte van het gebouw, 25 meter.”

Dit leidde wederom tot grote woede bij het actiecomité. De leden voelden zich eerder ook al door de gemeente bedrogen.



De molengang van de Palensteinse polder omstreeks 1980, vóór het uitgraven van de Zoetermeerse Plas (collectie Gemeentearchief Zoetermeer)

8. Overleg en inspraak

8.1. Beantwoording overleg ex artikel 10 Bro 1985

2 S.C. Kooijman (Kramerplan 65; 2728 DL Zoetermeer)

S.C. Kooijman vraagt zich af wie de horeca mist op Het Lange Land en wie hierover geraadpleegd is.

*Consumentenonderzoek **begin jaren negentig** wijst uit dat er grote behoefte bestaat aan uitbreiding van de horeca.³*

4 M. Laterveer (Slootweg 4; 2728 PD Zoetermeer)⁴

M. Laterveer verzoekt bij de invulling van een nieuwe horecabestemming bij het strand er rekening mee te houden dat het grote grasveld tegenover de molens intensief gebruikt wordt door recreanten en een passende natuurlijke omgeving biedt voor de cultuurhistorische waarde van de molengang. Het bouwen van een horecagelegenheid in dit gebied doet daar ernstig afbreuk aan.

*Gemeente: Gezien de afstand tussen de molengang en de locatie waar een horecabedrijf gevestigd kan worden, zal geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarde van de molengang. **De horeca die in het gebied kan komen is kleinschalig.** Bij het inpassen van de horeca zal rekening gehouden worden met de inpassing in het gebied.*

11 Mr. H.H. Keereweer namens de fam. Zirkzee (Slootweg 5, 2728 PD Zoetermeer)

Gemeente: Het paardenpension ligt in een gebied met landschappelijke waarde. Vergroting van de bouwmogelijkheden zou een aantasting hiervan betekenen. Verder is het pension gelegen in een gebied waar in de toekomst de ecologische verbindingszone gerealiseerd wordt. Grootschalige bebouwing juist waar de zone smal en kwetsbaar is, is niet gewenst. De Gemeente is van mening dat de opgenomen oppervlakte voldoende is voor uitoefening van het bedrijf. Uit onderzoek blijkt dat de hoogte die verzocht wordt reële maten zijn. De hoogte is daarom wel aangepast.

14 Dhr. C.H. Endevelt (Slootweg 7; 2728 PD Zoetermeer)

Dhr. C.H. Endevelt geeft aan dat de bij perceel Slootweg 7 behorende bouwvoorschriften niet overeenkomen met de al sinds 1955 op dit perceel aanwezige bebouwing.

Gemeente: Gebleken is dat in 1958 een bouwvergunning is verleend voor de bouw van een stal, met een oppervlakte van 225,0 meter. Het Ontwerpbestemmingsplan is aangepast.

Het vaststellen van de Slootwegzone als ecologische verbindingszone is zowel provinciaal als gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dat er zich buiten het gebied waar deze toekomstige ecologische zone is gepland actuele natuurwaarden hebben ontwikkeld is bekend. Dit is echter geen aanleiding om dit gebied bij de ecologische verbindingszone te betrekken.

³ De behoefte aan horeca wordt gebaseerd op een rapport van bijna 25 jaar oud.

⁴ Laterveer woont in de eerste historische molen. Zij kijken direct uit op de bouwlocatie vliegerweide. Zij zijn direct belanghebbende. Daarom werd de familie toevallig niet uitgenodigd op een voorlichtingsdag. Die techniek paste de gemeente ook toe bij de Moskee Seghwaert en de bouw van de Mormonenkerk. In dat geval gaat er per vergissing iets fout en ontvangen zij geen of te laat informatie. Zijn er meer belanghebbenden zoals bij de kap van de 600 Platanen van Segwaert dan schroomt de gemeente niet om 50 digitale bezwaren te “vergeten”.

Stichting Scouting Pocahontas Zoetermeer (Pocahontas) verzoekt de mogelijkheid om in twee bouwlagen te bouwen in het bestemmingsplan op te nemen.

Gemeente: De vereniging heeft samen met andere verenigingen verscheidene malen aangegeven dat bouwen in twee lagen financieel niet haalbaar is⁵. De mogelijkheid om in twee lagen te bouwen is daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan. Daarvoor in de plaats is gekeken hoe binnen het bouwen in één laag zoveel mogelijk aan de wens van de vereniging tegemoet te komen kan worden. De vereniging heeft nu op verzoek een andere locatie gekregen.



Pocahontas heeft het geld niet voor een nieuw clubhuis. Maar de gemeente regelt onderhands een regeling met de erfpacht om het gebouw te kunnen bouwen. Ook bij Dutch Waterdreams werd een erfpacht constructie gebruikt om veel gemeenschapsgeld weg te sluizen. Net als bij Pocahontas roept de gemeente iets heel anders dan ze daadwerkelijk doen. Bij Dutch Waterdreams werd door de gemeente gedreigd met een faillissement en tegelijk werden vergunningen geregeld of toestanden gelegaliseerd die in strijd waren met het bestemmingsplan en die er grote luidruchtige evenementen mogelijk moesten maken.

Verhoog BV. , Slootweg 2 **Nieuwbouw, in strijd met het bestemmingsplan en midden in de nauwe ecologische verbindingszone**



Terwijl men bij de molens onder bedreiging van een dwangsom een eenvoudige kippenren moest afbreken, mocht Verschoor midden in de ecologische verbindingszone een kapitale villa bouwen.

⁵ Inmiddels heeft Pocahontas toestemming gekregen voor een gebouw met twee bouwlagen. Dat konden ze niet betalen. Daarom heeft Pocahontas een erfpacht regeling gekregen zodat de gemeente het gebouw op naam van Pocahontas kan realiseren.

BEGRIPSBEPALINGEN

9. bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in deze voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

14. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

15. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

17. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

18. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

19. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

20. bouwperceelgrens: een grens van een bouwperceel;

21. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

29. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

31. horecabedrijf: een bedrijf, gericht op een of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet te plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

35. landschappelijke waarde: de in dit plan aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch opzicht;

38. natuurwaarde: de in dit plan aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

44. het plan: het bestemmingsplan "BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED" van de Gemeente Zoetermeer;

48. voorgevelrooilijn: voor bouwpercelen waarin een bouwvlak is aangegeven: de naar de ontsluitende weg gekeerde grens van een bouwvlak, en het verlengde daarvan; voor bouwpercelen waarin geen bouwvlak is aangegeven: de naar de ontsluitende weg gekeerde grens van de hoofdmassa van een hoofdgebouw, en het verlengde daarvan;

50. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

2. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde; voor wat betreft een gebouw worden antennes, schoorstenen, lichtkoepels en dakopbouwen, ten behoeve van technische ruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen niet meegerekend;

4. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

5. oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.



Het gemeentelijk beleid is er op gericht om monumenten die projectontwikkelaars in de weg staan op te ruimen. Dat kan door jarenlange verwaarlozing zoals de watertoren en panden in de Dorpsstraat, of afbraak zonder noodzaak zoals bij het monumentale gasfittershuisje, of door brand zoals bij de Lydiahoeve aan de Zegwaardseweg en onlangs de Annahoeve aan de Voorweg. Creatief is men omgegaan met Stadforum en groensubsidie, om met de afbraak van de Nicolaasschool het beschermd Stadsgezicht vrijwel geheel te hebben opgeruimd om zo woningbouw mogelijk te maken.

2. BESTEMMINGEN

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Het bestemmingsplan beoogt de belangen van recreatie, water, natuur en cultuur in het Noordelijk Plassengebied evenwichtig te doen samengaan. Deze doelstelling is nader uitgewerkt in een aantal onderdelen:

- A. het handhaven en waar mogelijk versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het Noordelijk Plassengebied;
- B. het handhaven en waar mogelijk versterken van de ecologische waarde van het Noordelijk Plassengebied;
- C. het handhaven en waar mogelijk versterken van de waterhuishoudkundige, waterzuiverende en waterbergende functie van de plassen in het Noordelijk Plassengebied;
- D. het behoud van de archeologische en cultuurhistorische waarden van het Noordelijk Plassengebied.

1. Recreatie/Sport

Uitgangspunt is dat nieuwe recreatieve activiteiten en voorzieningen de waterhuishoudkundige, waterzuiverende en waterbergende functie van de aanliggende Zoetermeerseplas niet onevenredig mogen aantasten. Daarnaast moeten deze activiteiten en voorzieningen **aansluiten bij de al aanwezige recreatievormen** van het gebied.

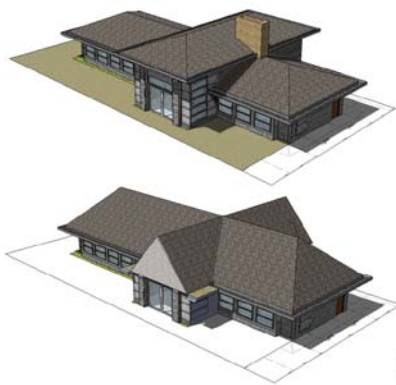
Om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen is het **van belang dat de bebouwing kleinschalig blijft en qua karakter, dat wil zeggen vormgeving en kleur, goed aansluit bij het landschappelijke karakter van de omgeving.**

3. Ecologie

De noordelijke ecologische zone maakt deel uit van de PEHS (Provinciaal Ecologische hoofdstructuur). Deze zone is bedoeld om het toekomstige Bentwoud te verbinden met de landgoederenzone bij Duivenvoorde. Om deze verbinding (mede) te verwezenlijken zal het huidige agrarische gebruik gewijzigd moeten worden. Na deze wijziging zijn recreatieve ontwikkelingen beperkt mogelijk. Deze ontwikkelingen mogen de ontwikkeling van de (toekomstige) natuurwaarde niet verstoren

5. Cultuur en Archeologie

Uitgangspunt is het behoud van de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. De molengang en de hoger gelegen weteningen zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied.



Bewoners klaagde over de grootte van het gebouw. Vervolgens maakte de gemeente het gebouw nog groter. Waarschijnlijk is dit de voorbereiding om op de eerste verdieping een woonlaag te maken.

Artikel 6 Recreatieve doeleinden (R)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden (R)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

b. een horecabedrijf, als genoemd in de **categorie 1** van de bij deze voorschriften behorende staat van horeca-activiteiten;

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en met dien verstande dat:

- a. daar waar dit op de plankaart met een nadere aanduiding is aangegeven **maximaal 1 gebouw** ten behoeve van een horecabedrijf gebouwd mag worden;
- b. (zee)containers niet zijn toegestaan;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een horecabedrijf niet meer mag bedragen dan **100,0 m²**;
- d. **de bedrijfsvloeroppervlakte** van een gebouw ten behoeve van een horecabedrijf niet meer mag bedragen dan **300,0 m²**;
- e. **de hoogte en goothoogte** van een gebouw ten behoeve van een horecabedrijf niet meer mag bedragen dan 7,0 meter respectievelijk 3,0 meter;
- f. binnen de bestemming maximaal 1 antenne-installatie voor telecommunicatie, gebouwd mag worden;
- g. de hoogte van een antenne-installatie voor telecommunicatie niet meer mag bedragen dan 40,0 meter;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en lichtmasten;
- i. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- j. de hoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10,0 meter.

3. Nadere eisen

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

- a. het karakter van het gebied;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de aansluiting aan structurele groenelementen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2c en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot **niet meer dan 300,0 m²**, **mits** op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en geen sprake is van een onevenredige:

- a. aantasting van het **karakter** van het gebied;
- b. **verkeers**aantrekkende werking;
- c. aantasting van de sociale veiligheid;
- d. aantasting van de **milieu**situatie;
- e. aantasting van de **gebruiksmogelijkheden** van de aangrenzende gronden.

5. Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor (zee)containers;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van caravans en/of overige zaken;
- c. het opslaan van vuurwerk;
- d. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

7. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2o van de Wet op de economische delicten.

9. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen en binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven gronden een bouwwerk ten behoeve van de reddingsbrigade toestaan, mits:

- **de oppervlakte** van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 100,0 m² en de hoogte niet meer dan 4,0 meter; waarvan voor een oppervlakte van ten hoogste 20,0 m² geldt dat een maximale hoogte van 10,0 meter is toegestaan ten behoeve van een uitkijktoren;
- op een goede wijze in de **parkeerbehoefte** wordt voorzien;
- het bouwwerk op een adequate wijze **bereikbaar** is voor de hulpverleningsdiensten;
- geen sprake is van een onevenredige aantasting van **het karakter van het gebied**.

BESTEMMINGSPAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED versie onherroepelijk 140/142

Artikel 27 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "voorschriften Bestemmingsplan BESTEMMINGSPAN NOORDELIJK PLASSENGEBIED" van de Gemeente Zoetermeer.

