

Nota van Aanpassingen

Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Bestemmingsplan Zorghart

Gemeente Zoetermeer

De wijzigingen van het bestemmingsplan Zorghart ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen:

A. Plankaart

1. De legenda is naar aanleiding van een zienswijze gecorrigeerd:
 - a. (k) toegevoegd;
 - b. (pr) toegevoegd;
2. De aanduidingen en bestemmingen op de plankaart zijn ambtshalve gecorrigeerd:
 - a. de bebouwingspercentages 60% en 80% zijn ambtshalve omgewisseld;
3. Ter hoogte van de Brechtzijde is de bestemming 'Groen' verruimd, alsmede is de bestemming 'Maatschappelijk' aangepast waarin de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met het cijfer '3' is aangegeven.
4. Ter hoogte van de Brechtzijde 3-5 is de bestemming 'Gemengd' verwijderd. In de plaats hiervan is de bestemming 'Wonen' met functiaanduiding 'praktijkruimte' toegevoegd;
5. Ter hoogte van de Brechtzijde 7-9 is de bestemming 'Wonen' verruimd door de toevoegingen van de functieaanduidingen 'praktijkruimte' en 'kantoor';
6. Het bouwvlak voor het object Brechtzijde 7 – 9 is naar aanleiding van een zienswijze verruimd naar maximaal 307 m².

B. Regels

1. Artikel 1 (Begrippen), lid 1.29 is ambtshalve de begripsbepaling van 'erf' als volgt aangepast aan de recentelijk op dit punt gewijzigde standaard:
'al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
2. Artikel 1 (Begrippen), lid 1.43 is ambtshalve de begripsbepaling van 'praktijkruimte' bijgevoegd, te weten:
'een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten, waaronder dierenkliniek, aan-huis-verbonden beroepen, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.'
3. Artikel 3 (Groen), lid 3.2.1, onder a, is naar aanleiding van een zienswijze gewijzigd in 'de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen';
4. Artikel 3 (Groen), lid 3.2.2, onder d, is naar aanleiding van een zienswijze gewijzigd in 'de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen';
5. Artikel 4 (Maatschappelijk), lid 4.1, onder a, is naar aanleiding van een zienswijze toegevoegd, zijnde 'tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten ten dienste van de gezondheids – en welzijnszorg';
6. Artikel 5 (Verkeer), lid 5.2.1, onder a, is naar aanleiding van een zienswijze gewijzigd in 'de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 25 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen';
7. Artikel 6 (Verkeer – Verblijfsgebied), lid 6.2.1, onder a, is naar aanleiding van een zienswijze gewijzigd in 'de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 25 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen';
8. Artikel 7 (Water), lid 7.4.1 is ambtshalve verplaatst naar artikel 11;
9. Artikel 8 (Wonen), lid 8.1 onder b is naar aanleiding van een zienswijze toegevoegd, zijnde 'ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' , kantoor tot maximaal 100 m² bedrijfsvloeroppervlak;
10. Artikel 8 (Wonen), lid 8.1 onder c is naar aanleiding van een zienswijze toegevoegd, zijnde 'ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', een praktijkruimte'.

11. Artikel 11 (Wro –zone – wijzigingsgebied 1) is ambtshalve toegevoegd als ‘ Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied 1' bevoegd het plan te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:
- a. de bestemming wordt gewijzigd in 'Gemengd - Water - Maatschappelijk', zoals omschreven in artikelen 5.1 en 8.1 van dit plan;
 - b. de oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 600 m²;
 - c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
 - d. de gebouwen moeten verbonden zijn met het hoofdgebouw;
 - e. de gronden dienen tussen peil en 3 m boven peil onbebouwd te blijven, met uitzondering van kolommen, zuilen en dergelijke waarop de gebouwen zijn gefundeerd;
 - f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - g. op een goede wijze moet in de parkeerbehoefte worden voorzien conform de bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geldende gemeentelijke parkeernota;
 - h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;de uitvoerbaarheid moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat het wijzigingsplan financieel/economisch uitvoerbaar is.’

C. Toelichting

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft verbeteringen gerelateerd aan de laatste stand van zaken en redactionele verbeteringen. Daarnaast hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Hieronder worden de paragrafen met de voornaamste wijzigingen genoemd:

1. Paragraaf 2.1.1 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is ambtshalve geactualiseerd;
2. Hoofdstuk 5 is ambtshalve geactualiseerd;
3. Paragraaf 6.2.3.2. Gemengd is ambtshalve komen te vervallen;
4. Paragraaf 6.2.3.3. Maatschappelijk is ambtshalve geactualiseerd;
5. Paragraaf 6.2.3.6. Water is ambtshalve geactualiseerd;
6. Paragraaf 6.2.3.7. Wonen is ambtshalve geactualiseerd;
7. Paragraaf 7.1.1. Grondexploitatie is ambtshalve geactualiseerd;
8. Paragraaf 7.1.2. Economische uitvoerbaarheid is ambtshalve geactualiseerd;
9. Paragraaf 7.1.3. Planschade is ambtshalve geactualiseerd;
10. Paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is ambtshalve geactualiseerd.