

## **Nota van aanpassingen**

### **Bestemmingsplan Zilversterlocatie**

**Opsomming wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**

**De wijzigingen van het bestemmingsplan Zilversterlocatie ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen:**

**A. Plankaart**

Ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen is de plankaart op de volgende punten aangepast:

Toegevoegd aan de plankaart zijn:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de bestemming Tuin</li> <li>- de bestemming Waarde – Cultuurhistorie</li> <li>- de aanduiding 'specifieke vorm van groen - struweel' (binnen de bestemming Groen ten oosten van de woningbouwlocatie)</li> <li>- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' (binnen de bestemming Wonen).</li> </ul>
-----------------------------------	---

**B. Regels**

Ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen zijn de regels op de volgende punten aangepast.

Artikel 1 Begripsbepalingen	
	1.1 Plan: versienummer van het identificatienummer is gewijzigd van '-0002' in '-0003'.
	Aan de lijst met begripsbepalingen is toegevoegd het lid 1.37 (geluidsgevoelig object) en luidt: 1.37 geluidsgevoelig object geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.
	Aan de lijst met begripsbepalingen is toegevoegd het lid 1.53 (parkeergelegenheid) en luidt: 1.53 parkeergelegenheid ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en andere (motor)voertuigen.
	De nummering van de overige leden is aangepast als gevolg van de hiervoor genoemde toegevoegde leden.
Artikel 3 Groen	
	Aan lid 3.1. (oude nummering) is toegevoegd sublid f en dit luidt: f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - struweel': een struweel ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woningen op de locatie Zilverster (Voorweg 115a);
	De tekst onder lid 3.1 heeft als kop gekregen: <i>3.1.1 Doeleinden</i>
	Lid 3.1.2 is toegevoegd en luidt: <i>3.1.2 Dubbelbestemmingen</i> Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden samenvallen met: a. de bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair het bepaalde in artikel 7 van toepassing; b. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 8 van toepassing.
Artikel 4 Tuin (nieuwe nummering)	
	Artikel 4 Tuin is toegevoegd en luidt:  <u>4.1 Bestemmingsomschrijving</u>  <i>4.1.1 Doeleinden Tuin</i> De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen;  met de daarbij behorende bouwwerken.

	<p><i>4.1.2 Dubbelbestemmingen</i></p> <p>Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden samenvallen met:</p> <p>b. de bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair het bepaalde in artikel 7 van toepassing;</p> <p>c. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 8 van toepassing.</p> <p><u>4.2 Bouwregels</u></p> <p><i>4.2.1 Gebouwen en overkappingen</i></p> <p>Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd.</p> <p><i>4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i></p> <p>De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.</p> <p><u>4.3 Specifieke gebruiksregels</u></p> <p>Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;</p> <p>b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;</p> <p>c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;</p> <p>d. het gebruik van gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.</p>
Nummering Artikel 4 Verkeer- Verblijfsgebied en artikel 5 Wonen ontwerpbestemmingsplan is aangepast.	Door de toevoeging van het hiervoor genoemde artikel 4 Tuin zijn de artikelen 4 en 5 in het ontwerpbestemmingsplan vernummerd tot respectievelijk artikelen 5 en 6.
Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied (Nieuwe nummering)	
	<p>Lid 5.1.2 is toegevoegd en luidt:</p> <p><i>5.1.2 Dubbelbestemmingen</i></p> <p>Voor zover de in lid 5.1.1 genoemde gronden samenvallen met:</p> <p>a. de bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair het bepaalde in artikel 7 van toepassing;</p> <p>b. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 8 van toepassing.</p>
Artikel 6 Wonen (Nieuwe nummering)	
	De tekst onder lid 6.1 (nieuwe nummering) heeft als kop gekregen: <i>6.1.1 Doeleinden Wonen</i>
	<p>Lid 6.1.2 Doeleinden aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' is toegevoegd en luidt:</p> <p><i>6.1.2. Doeleinden aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren'</i></p>

	De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' zijn uitsluitend bestemd voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden, en bomen.
	Lid 6.1.3 Dubbelbestemmingen is toegevoegd en luidt:  <i>6.1.3 Dubbelbestemmingen</i> Voor zover de in leden 6.1.1. en 6.1.2. genoemde gronden samenvallen met: a. de bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair het bepaalde in artikel 7 van toepassing; b. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 8 van toepassing.
	Lid 6.3.1 is toegevoegd en luidt: <i>6.3.1 Specifiek strijdig gebruik</i> Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan het niet realiseren, uiterlijk binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, en vervolgens in stand houden van een struweel van ten minste 2 meter hoog binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - struweel' (zoals bedoeld in artikel 3.1.1). De breedte van het struweel moet minimaal 5 meter bedragen over de gehele lengte van de strook. Dit struweel mag uitsluitend onderbroken worden voor één wandelpad.
	Door bovenstaande toevoeging van lid 6.3.1 zijn de leden 6.3.1 en 6.3.2 (oude nummering) vernummerd tot respectievelijk leden 6.3.2 en 6.3.3.
Artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie (nieuwe nummering)	
	Artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie is toegevoegd en luidt:  <b>Artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie</b>  <i>7.1.1 Doeleindenomschrijving</i> De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemmingen, mede bestemd: a. voor het behoud en de bescherming van cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.  <i>7.1.2 Dubbelbestemmingen</i> a. Secundair zijn de in lid 7.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van de artikelen 3 tot en met 6. b. Voor zover de in lid 7.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 8 van toepassing.  <i>7.2 Bouwregels</i> Op de gronden van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelden de volgende regels: a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in 7.1.1, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig waren; b. het bepaalde onder a heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen en op de algemene bouw- en afwijkingsregels; c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) het herstel van de oorspronkelijke waarden van de desbetreffende

	<p>bouwwerken ten doel hebben;</p> <p>d. daar waar op de plankaart een goothoogte en bouwhoogte is aangegeven, dient een kap in stand gehouden te worden.</p> <p><u>7.3 Nadere eisen</u> Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige waarden aanwezig zijn.</p> <p><u>7.4 Aanlegvergunning</u> Het is verboden op of in de voor Waarde - Cultuurhistorie bestemde gronden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders afgegeven vergunning de hieronder te noemen werkzaamheden uit te voeren:</p> <p>a. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen; b. het verhogen van de grond tot het niveau van de polderdijk.</p> <p><u>7.5 Uitzonderingen</u> Het verbod als bedoeld in lid 7.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:</p> <p>a. normaal onderhoud en beheer betreffen; b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.</p>
Nummering Artikel 7 tot en met artikel 13 ontwerpbestemmingsplan is aangepast	Door de toevoeging van het artikel 4 Tuin en het artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie zijn de artikelen 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 in het ontwerpbestemmingsplan vernummerd tot respectievelijk artikelen 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15.
Artikel 8 Waterstaat – Waterkering (nieuwe nummering)	
	In artikel 8.1.2 (nieuwe nummering) is de zinsnede 'tot en met 5' gewijzigd in 'tot en met 7'
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels (nieuwe nummering)	
	Lid 11.1 onder a 'afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;' is geschrapt.
	De leden 11.1 onder b en c zijn vernummerd tot respectievelijk 11.1 onder a en b.
Artikel 12 Overige regels (nieuwe nummering)	
	<p>Artikel 10 Overige regels (oude nummering) is geschrapt en vervangen door Artikel 12 Overige regels (nieuwe nummering). Het nieuwe artikel luidt:</p> <p><b>Artikel 12 Overige regels</b></p> <p><u>12.1 Parkeren</u></p> <p><i>12.1.1 Voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen</i> Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:</p> <p>a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van</p>

	<p>gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;</p> <p>b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.</p> <p><b>12.1.2 Afwijking</b> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.</p> <p><b>12.1.3 Nadere eisen</b> Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 12.1.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.</p> <p><b>12.1.4 Strijdig gebruik</b> Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken, waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.</p> <p><b>12.2 Nieuwe geluidsgevoelige objecten</b> Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.</p> <p><b>12.3 Beeldkwaliteit</b></p> <p>a. Het bevoegd gezag kan, rekening houdend met de beeldkwaliteitseisen die in Bijlage 2 van deze regels zijn opgenomen, een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen.</p> <p>b. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en landschappelijke inrichting.</p>
<u>Bijlage 2 regels</u>	
	<p>Bijlage 2 regels: Beeldkwaliteitseisen is toegevoegd en luidt:</p> <p><b>Bijlage 2 Beeldkwaliteitseisen</b></p> <p><b>Beeldkwaliteitseisen</b></p> <p>1) De nieuwe woonbuurt dient vormgegeven te worden conform het principe van een boerenerf. Het boerenerf refereert aan een vroegere agrarische opzet, passend bij het historische lint Voorweg en met de volgende ruimtelijke kenmerken:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) één ontsluiting vanaf het oude lint naar het gemeenschappelijke erf;</li> <li>b) een clustering van diverse gebouvvolumes, verschillend in verschijningsvorm, rondom een gemeenschappelijk verhard erf;</li> <li>c) de situering van de gebouwen volgt de oorspronkelijke verkavelingsrichting;</li> <li>d) over het gemeenschappelijke erf is vanaf de Voorweg een doorzicht naar achteren mogelijk;</li> <li>e) het gemeenschappelijke erf is overwegend leeg en open van karakter, met beperkte groenaanplant of fysieke belemmeringen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>2) Een herkenbaar vooruitgeschoven hoofdvolume (de boerderij aan de Voorweg 115), vooraan de dijk. De verschillende gebouwen sluiten in maat, schaal en korrel aan bij de boerderij aan de Voorweg 115.</li> <li>3) De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap, waarbij de kaprichting de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgt.</li> <li>4) De diverse gebouvvolumes refereren aan de diverse bebouwingstypologieën van het boerenerf, zoals stallen, schuren en/of hooibergen.</li> <li>5) De architectuur is een moderne interpretatie van de karakteristieke agrarische bebouwing langs het lint met een landelijke uitstraling door in kleur- en materiaalgebruik terug te grijpen naar ambachtelijke materialen zoals hout en baksteen, waarbij aardse tinten de boventoon voeren.</li> <li>6) Het parkeren moet buiten het gemeenschappelijke erf of aan de rand ervan worden opgelost.</li> </ul>
Redactie	Er zijn redactionele verbeteringen doorgevoerd.

### 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 ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen enkele inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden.

Hieronder worden de paragrafen met de voornaamste wijzigingen genoemd:

Paragraaf 2.4.7 Erfgoedverordening Zoetermeer	
	Paragraaf is aangevuld.
Paragraaf 2.4.11 Visie Voorweg	
	Paragraaf is aangevuld.
Paragraaf 3.2 Cultuurhistorie en archeologie	
	Paragraaf is aangevuld met onder andere de conclusies uit het proefsleuvenonderzoek (bijlage 13 van de toelichting).
Paragraaf 4.1 Beeldkwaliteitsparagraaf	
	Deze paragraaf is aangevuld met onder andere een nadere beschrijving van de ontwikkeling met bijbehorende afbeeldingen. Onder het kopje 'landschappelijke inpassing' is nader ingegaan op de aanleg van een struweel ten oosten van de ontwikkeling.
Paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren	
	Deze paragraaf is aangevuld met onder andere de wijziging van het aantal parkeerplaatsen.

Paragraaf 5.2.1 Wegverkeerslawaai	
	Deze paragraaf is aangevuld. De passage met betrekking tot het prognosejaar is toegevoegd. Conclusie blijft dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
Paragraaf 5.3.1 Bodemonderzoek	
	Deze paragraaf is aangevuld met een verwijzing naar de oplegnotitie (bijlage 9 van de toelichting) waarin is vermeld dat het bodemonderzoek een geldigheid heeft van minimaal 5 jaar.
Paragraaf 5.8. 3 Natuurwaardenonderzoek	
	Deze paragraaf is aangevuld met een verwijzing naar de oplegnotitie (bijlage 2 van de toelichting) waarin is vermeld dat het onderzoek een geldigheid heeft van 3 jaar.
Paragraaf 6.2 Bestemmingsregels	
	Deze paragraaf is aangepast en aangevuld naar aanleiding van de wijzigingen die doorgevoerd zijn in de regels van het bestemmingsplan. Paragraaf 6.2.3 (Tuin) is toegevoegd. Daarnaast zijn de paragrafen met betrekking tot de bestemmingen Groen, Wonen en de dubbelbestemmingen (toevoeging Waarde – Cultuurhistorie) aangepast.
Paragraaf 6.3 Algemene regels	
	Paragraaf 6.3.4 (Overige regels) is aangevuld naar aanleiding van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan.
Paragraaf 7.2.3 Ontwerpfase	
	De tekst is aangevuld en geactualiseerd.
Paragraaf 7.2.4 Vaststelling	
	Deze paragraaf is toegevoegd.
Bijlagen Toelichting	
	<p>Toegevoegd c.q. vervangen als bijlagen van de toelichting zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bijlage 2: Oplegnotitie geldigheid natuuronderzoeken</li> <li>– Bijlage 7 (nieuwe nummering): Erf Zilverster: Landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteit terreininrichting (oude is vervangen i.v.m. nieuwe indeling parkeerplaatsen)</li> <li>– Bijlage 8 (nieuwe nummering): Pakeerbalans (oude is vervangen i.v.m. nieuwe indeling parkeerplaatsen)</li> <li>– Bijlage 9 (nieuwe nummering): Oplegnotitie geldigheid bodemonderzoeken</li> <li>– Bijlage 13 (nieuwe nummering): Vooronderzoek Archeologie Voorweg 115 (proefsleuven), d.d. 16 oktober 2017</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijlage 15 (nieuwe nummering): Besluit college van B&amp;W van 4 juli 2017 inzake toepassen gemeentelijke coördinatie-regeling en ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>- Bijlage 16 (nieuwe nummering) Vergelijking oude en nieuwe situatie Zilversterlocatie.</li> <li>- Bijlage 17 (nieuwe nummering): Nota beantwoording Zienswijzen.</li> <li>- Bijlage 18 (nieuwe nummering): Nota van aanpassingen.</li> </ul> <p>De nummering van de overige bijlagen is aangepast als gevolg van bovenstaande toevoegingen.</p>
	<p>Verwijderd is:          Bijlage 12 (oude nummering): Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.</p>