

Voorweg 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	6	
Hoofdstuk 1 Inleiding	7	
1.1 Aanleiding planherziening	7	
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7	
1.3 Toelichting percelen die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan	8	
1.4 Huidige juridische planregelingen		9
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	11	
2.1 Rijksbeleid	11	
2.2 Provinciaal beleid	12	
2.3 Regionaal beleid		16
2.4 Gemeentelijk beleid	17	
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	26	
3.1 Ontstaansgeschiedenis	26	
3.2 Ruimtelijke analyse plangebied	26	
3.3 Functionele analyse plangebied	27	
3.4 Verkeer en vervoer	28	
3.5 Groen, water en natuur	30	
3.6 Nutsvoorzieningen	31	
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	32	
Hoofdstuk 4 Beschrijving plan	36	
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder)	36	
4.2 Conserverend karakter	37	
4.3 Waarde - Beschermd Stadsgezicht	38	
4.4 Bouwmogelijkheden	38	
4.5 Groen en openheid	39	
4.6 Ontwikkelingen	39	
4.7 Verkeer en parkeren	45	
Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit	49	
5.1 Strategische milieu-beoordeling	49	
5.2 Geluidhinder	49	
5.3 Bodemkwaliteit	52	
5.4 Luchtkwaliteit	54	
5.5 Geurhinder	56	
5.6 Water	58	
5.7 Bedrijven en milieuzonering	62	
5.8 Staat van horeca activiteiten	65	
5.9 Externe Veiligheid	66	
5.10 Niet gesprongen explosieven	72	
5.11 Natuurwaarden	72	

Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	76	
6.1	Inleidende regels	76	
6.2	Bestemmingsregels	76	
6.3	Algemene regels	90	
6.4	Overgangs- en slotregels		92
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	93	
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	93	
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid		96
Hoofdstuk 8	Handhaving	98	
Bijlagen		99	
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek, 6 september 2019		100
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek, 11 oktober 2019	101	
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek, 5 december 2019		102
Bijlage 4	Rapport Milieukundig onderzoek, Terrein aan de Amerikaweg (ong.) te Zoetermeer, Adverbo	103	
Bijlage 5	Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek	104	
Bijlage 6	Oplegnotitie bij akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek	105	
Bijlage 7	Besluit hogere waarden geluid	106	
Bijlage 8	M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan Voorweg 2017	107	
Bijlage 9	Toelichting m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Voorweg 2017	108	
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek	109	
Bijlage 11	Oplegnotitie archeologie	110	
Bijlage 12	Aanwijzing beschermde stadsgezichten	111	
Bijlage 13	Monumentenadvies 'Verbouwen hooiberg bij Rijksmonumentale boerderij hofstede Meerzicht'	112	
Bijlage 14	Advies erfgoed Zoetermeer Meerzigt/bouw kantoorgebouw, d.d. 12 september 2019		113
Bijlage 15	Vooronderzoek CE Zoetermeer Voorweg/Wilsveen, d.d. 10 december 2018	114	
Bijlage 16	Onderzoek stikstofdepositie ten gevolge van bestemmingsplan Voorweg 2017	115	
Bijlage 17	Quick scan natuurwaarden onderzoek	116	
Bijlage 18	Quick scan natuurwaarden Hofstede Meerzigt	117	
Bijlage 19	Toelichtingen op de beschermde stadsgezichten	118	
Bijlage 20	Kwantitatieve risicoanalyse gastransportleiding	119	
Bijlage 21	B en W besluit 14 maart 2017	120	
Bijlage 22	Nota overleg- en samenspraakreacties bestemmingsplan Voorweg 2017	121	
Bijlage 23	Nota Zienswijzen	122	
Regels		124	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	125	
Artikel 1	Begrippen	125	
Artikel 2	Wijze van meten	134	
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	135	

Artikel 3	Agrarisch	135	
Artikel 4	Agrarisch - Stalhouderij	138	
Artikel 5	Bedrijf	141	
Artikel 6	Bedrijf - Botenhandel	144	
Artikel 7	Bedrijf - Garagebedrijf	147	
Artikel 8	Bedrijf - Groothandel in hout	151	
Artikel 9	Bedrijf - Nutsvoorziening		154
Artikel 10	Bedrijf- Transportbedrijf	155	
Artikel 11	Cultuur en Ontspanning	158	
Artikel 12	Detailhandel - Tuincentrum	160	
Artikel 13	Gemengd	163	
Artikel 14	Groen	167	
Artikel 15	Horeca	171	
Artikel 16	Maatschappelijk	174	
Artikel 17	Natuur	177	
Artikel 18	Recreatie	179	
Artikel 19	Recreatie - Volkstuinen	182	
Artikel 20	Sport	183	
Artikel 21	Sport - Manege	186	
Artikel 22	Tuin	189	
Artikel 23	Verkeer	191	
Artikel 24	Verkeer - Railverkeer	193	
Artikel 25	Verkeer - Verblijfsgebied		195
Artikel 26	Water	197	
Artikel 27	Wonen	199	
Artikel 28	Leiding - Gas	204	
Artikel 29	Leiding - Water	206	
Artikel 30	Waarde - Archeologie	208	
Artikel 31	Waarde - Beschermd Stadsgezicht	210	
Artikel 32	Waterstaat - Waterkering - 1	213	
Artikel 33	Waterstaat - Waterkering - 2	214	
Hoofdstuk 3	Algemene regels	215	
Artikel 34	Anti-dubbeltelregel	215	
Artikel 35	Algemene bouw- en gebruiksregels	216	
Artikel 36	Algemene aanduidingsregels	217	
Artikel 37	Algemene afwijkingsregels	218	
Artikel 38	Overige regels	220	
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	221	
Artikel 39	Overgangsrecht bouwwerken	221	
Artikel 40	Overgangsrecht gebruik	222	
Artikel 41	Slotregel	223	
Bijlagen bij regels		224	
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017		225
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017	226	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Voorweg 2017 gelden verouderde planologische regelingen. Dit komt de toetsbaarheid, overzichtelijkheid en rechtszekerheid niet ten goede. Met deze bestemmingsplanherziening worden deze regelingen geactualiseerd, gedigitaliseerd en is het bestemmingsplan afgestemd op het geldende gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid.

Dit bestemmingsplan maakt ook een aantal concrete ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn omschreven in paragraaf 4.6 van de toelichting.

Ook heeft dit bestemmingsplan tot doel om te voorzien in de bescherming van het Beschermd Stadsgezicht Voorweg.

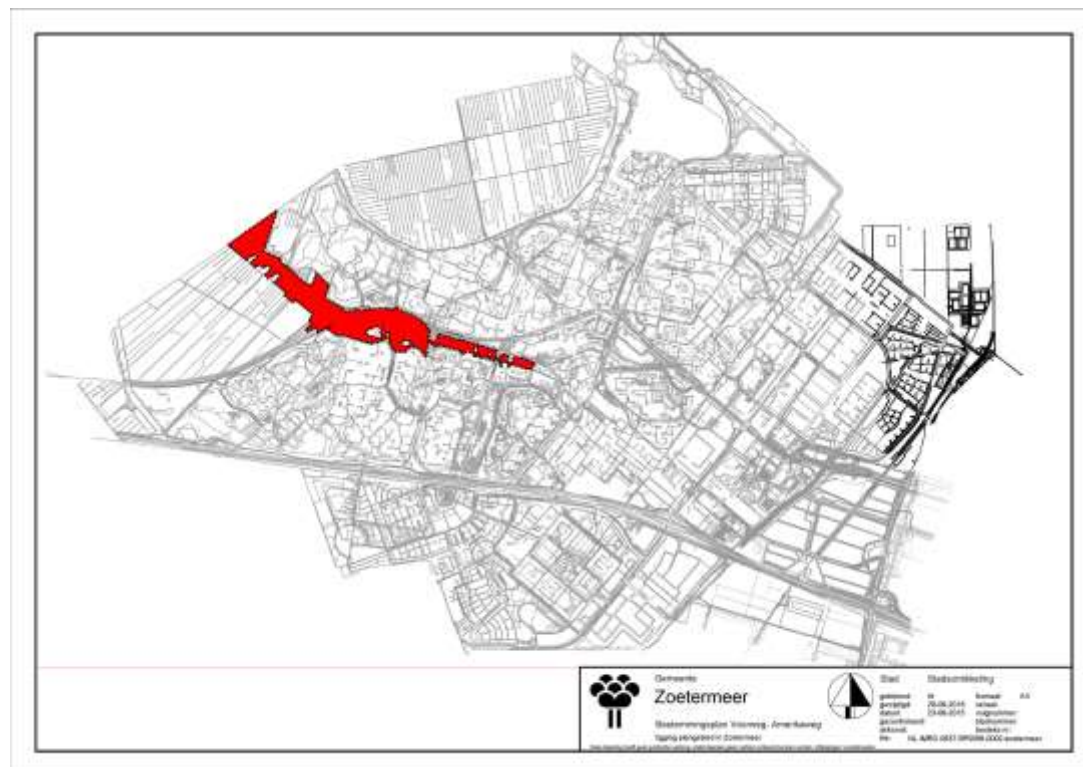
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Voorweg 2017 is een historisch lint. De Voorweg zone heeft een langgerekte vorm en heeft als centrale assen de Voorweg en de Voorwegwetering. Het gebied ligt tussen de woonbebouwing van de wijken Meerzicht en Buytenwegh.

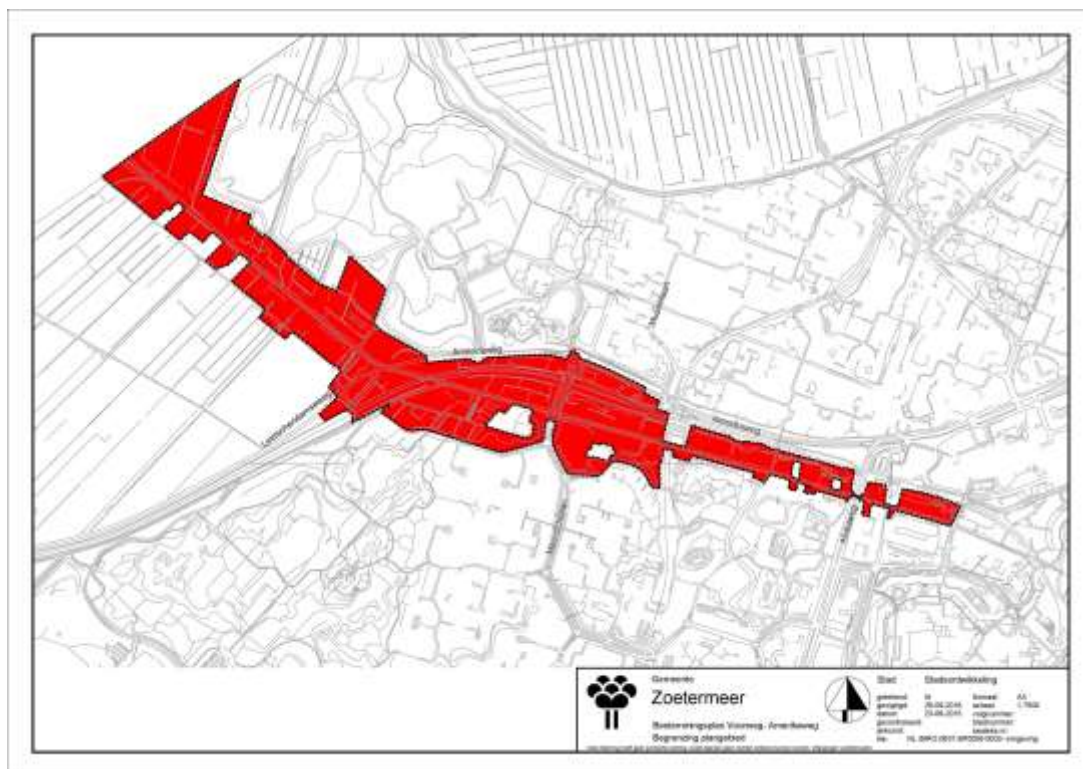
Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de wijk Buytenwegh en Buytenpark
- in het zuiden: de Nieuwe Driemanspolder, de wijk Meerzicht en de wijk Driemanspolder
- in het oosten: het stadscentrum
- in het westen: de gemeente Leidschendam-Voorburg

Op de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: ligging plangebied in Zoetermeer



Figuur 1.2: ligging plangebied in de omgeving

1.3 Toelichting percelen die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan

1.3.1 Voorweg 155 en Voorweg 167, 167a en 167b

De transformatie van de Nieuwe Driemanspolder van agrarisch gebied naar een waterbergings- en recreatiegebied maakt dat er geen duurzame exploitatie van de agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is voor de agrarische bedrijven aan de Voorweg 155 en de Voorweg 167, 167a en 167b. De bedrijven zullen een groot deel van hun agrarische gronden verliezen ten behoeve van de Nieuwe Driemanspolder. Aangezien de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van deze bedrijven niet meer mogelijk is, is (met in achtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 september 2011 (kenmerk: 200907550/1/R3)) de agrarische bestemming van de bouwpercelen van deze bedrijven komen te vervallen. De bouwpercelen van beide agrarische bedrijven hebben in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder (2014) een woonbestemming gekregen, waarbij de bestaande woningen positief zijn bestemd. Aan het perceel Voorweg 155 is tevens een verblijfsrecreatieve bestemming toegekend. De bedoeling is om op dit perceel een bed & breakfast te exploiteren en de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor groepsaccommodatie en trekkershutten.

1.3.2 Voorweg 163

Er is een nieuw bestemmingsplan in werking getreden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juli 2016 en daarmee is deze locatie geactualiseerd en gedigitaliseerd.

1.3.3 Locatie zorgwoningen Zalkerbos

Er is een nieuw bestemmingsplan in werking getreden voor deze locatie. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 oktober 2016 en daarmee is deze locatie geactualiseerd en gedigitaliseerd.

1.3.4 Locatie Zilverster

Voor deze locatie is op aanvraag een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Daarmee is het bestemmingsplan voor deze locatie geactualiseerd en gedigitaliseerd.

1.3.5 Voorweg 66, 68 en 96

Voor deze percelen is een bestemmingsplan vastgesteld op 9 augustus 2013 en daarmee zijn deze locaties geactualiseerd en gedigitaliseerd.

1.4 Huidige juridische planregelingen

Voor het plangebied zijn op dit moment de volgende juridische plannen van kracht:

Tabel 1.1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

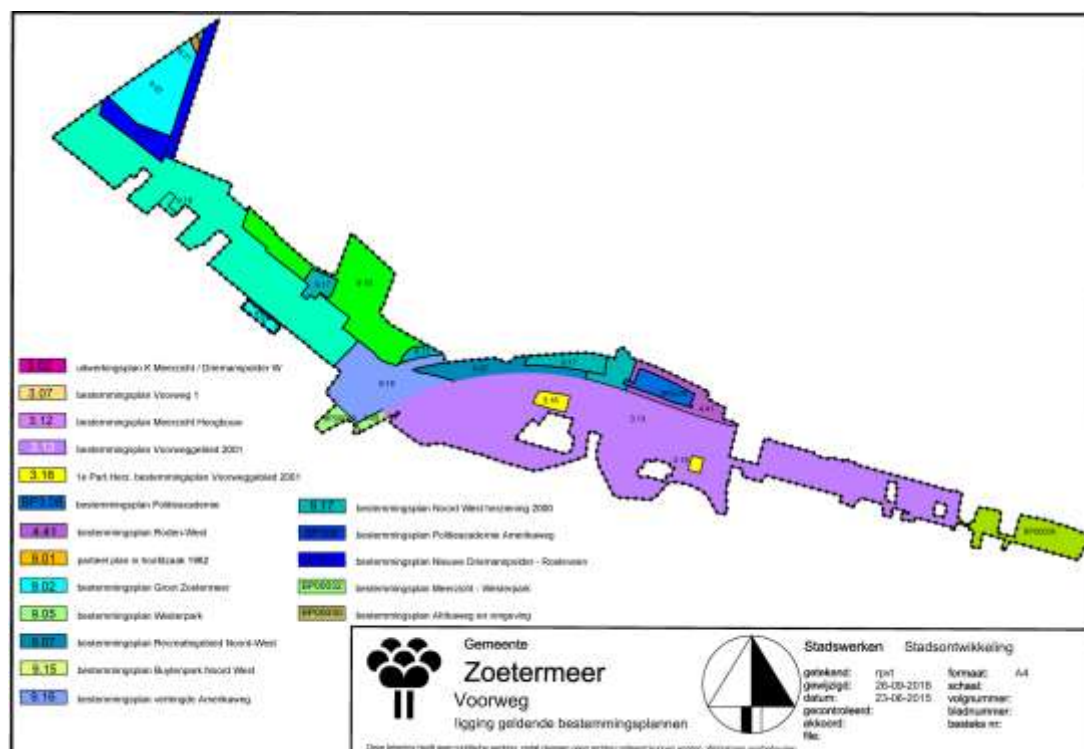
Nr.	bestemmingplan	vaststelling raad	goedkeuring GS/onherroepelijk	Kroon
291	Nieuwe Driemanspolder/Roeleveen	7 februari 2014	10-12- 2014	
3.07	Voorweg I	30 november 1981		11 januari 1983
3.08	Politieacademie	11 mei 2009	7 augustus 2009	
3.12	Meerzicht Hoogbouw	30 maart 1998	15 juli 1998	
3.13	Voorweggebied 2001	25 november 2002	17 juni 2003	
3.16	1e partiële herziening bestemmingsplan Voorweggebied 2001	18 september 2006	5 december 2006	
4.01	Buytenwegh de Leyens	27 november 1972	11 december 1974	
4.41	Roden - West	28 augustus 1986	10 februari 1987	
9.01	Partieel plan in hoofdzaak 1962	12 oktober 1962	19 juni 1963	
9.02	Groot Zoetermeer	20 oktober 1967	27 november 1967	9 september 1971
9.05	Westerpark	26 maart 1979	6 mei 1980	BR1337/1
9.07	Recreatiegebied Noord-West	29 november 1984	10 januari 1984	
9.15	Buytenpark Noord-West	27 juni 1994	10 januari 1995	
9.16	Verlengde Amerikaweg	30 juni 1997	21 oktober 1997	
9.17	Buytenpark Noord West herziening	29 oktober 2001	6 november 2002	

	2000			
9.19	Voorweg IV	29 november 2004	10 mei 2005	
00030	Afrikaweg en omgeving	24 juni 2013	16 augustus 2013	
00032	Meerzicht - Westerpark	25 maart 2013	28 juni 2013	

Op het bestemmingsplan Voorweg 2017 hebben de onderstaande uitwerkingsplannen betrekking:

Tabel 1.2: Overzicht uitwerkingsplannen

Nr.	Uitwerkingsplan	B&W	G.S.
3.02	Uitwerkingsplan Meerzicht Driemanspolder	29 december 1970	4 december 1970



figuur 1.3: geldende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota "Anders omgaan met water" (2000)

In de Nota 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21ste eeuw' (2000) onderschrijft het kabinet de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een 'watertoets' voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt.

Ook in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het aspect water. In paragraaf 5.6 is de watertoets opgenomen.

2.1.2 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainport ontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele wereld erfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen: ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd. De nationale belangen die van toepassing zijn op het plangebied zijn:

- a. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische- en natuurlijke kwaliteiten;
- b. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

ad) a.

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Het plangebied is gelegen in het Nationale landschap 'Groene Hart'. De Nationale landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land nu over aan provincies. Het Rijk wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

ad) b.

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leef gebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leef gebieden. In

internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leef gebieden van soorten (habitats). Het Rijk is verantwoordelijk voor en door de EU aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieuocondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is het herijkte Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur EHS). De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. Ook de drinkwaterbedrijven en de landbouw hebben een rol bij het natuurbeheer. Uitsluitend wanneer sprake is van nalatigheid van de provincies zal het Rijk de provincies aanspreken op het niet realiseren van de internationale verplichtingen.

De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn niet in strijd met de nationale belangen op grond van het Barro en de SVIR.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

In paragraaf 4.1 van de plantoelichting wordt nader ingegaan op de Laddertoets voor de nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie betreft een redactionele omzetting van de bestaande provinciale beleidsdocumenten, zonder inhoudelijke verandering van beleid of regels. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta

De provincie wil de fysieke leefomgeving zo inrichten dat deze klimaatbestendig blijft. De extreme weersomstandigheden moeten niet leiden tot onnodige schade aan gebouwen, infrastructuur, landbouw en economie. De provincie wil blijven beschikken over voldoende zoet water. Daarvoor werkt de provincie met verschillende overheden en andere organisaties samen aan regionale adaptatie strategieën en het nationale Deltaprogramma. Centraal vertrekpunt daarbij is dat meer ruimte wordt geboden aan het water. De provincie werkt aan de bescherming van mensen en economie tegen overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke projecten wordt rekening gehouden met de impact van klimaatverandering.

2. Naar een nieuwe economie: the next level

We gaan van een fossiele economie over naar een circulaire economie. Een ontwikkeling met grote gevolgen voor onze dragende economische clusters, met name het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. In de stap naar een circulaire economie in

2050 wordt hergebruik van grondstoffen een nieuw verdien model. De provincie bevordert nieuwe werkgelegenheid en zet in op digitalisering van de economie. Innovatie in het midden- en kleinbedrijf wordt gestimuleerd, onder andere via nauwe samenwerking tussen de diverse economische sectoren en de kennis- en onderwijsinstellingen die onze regio herbergt. Bij goederentransport zet de provincie in op het realiseren van meer toegevoegde waarde voor de regio. Via inzet op een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving worden bedrijven, kenniswerkers en andere talenten getrokken. De technologisering en digitalisering vragen om nieuwe arrangementen voor scholing en inzetbaarheid

3. Naar een levendige meerkernige metropool

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en om de woonvoorraad te verduurzamen.

De uitdaging is om de stap te maken naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Om die vitale samenleving te realiseren is meer nodig dan woningbouw alleen. Het economisch potentieel kan beter benut worden door de steden met hun afzonderlijke kwaliteiten te verbinden tot één metropolitaan gebied. Het leef- en vestigingsklimaat daarin kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

4. Energievernieuwing

Zuid-Holland gaat haar energieaanpak vernieuwen. De focus ligt bij de steden, de industrie en de glastuinbouw. De provincie wil een slimme en schone economie zijn waar fossiele bronnen zijn vervangen door hernieuwbare bronnen.

De provincie neemt maatregelen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Dat wordt gedaan bijvoorbeeld met het uitbreiden van warmtenetten. In de toekomst is de Warmterotonde de verbinding tussen aanbieders en gebruikers van warmte; prima geschikt om kassen en steden te verwarmen. Om de energietransitie aan te jagen zet de provincie ook stevig in op innovatie. De provincie zoekt naar nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte. De provincie wil ruimte bieden aan deze ontwikkeling.

5. Best bereikbare provincie

Zuid-Holland moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra: de best bereikbare provincie van Nederland. Zuid-Holland zet daarom in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Daarbij wil de provincie de biodiversiteit vergroten, natuurinclusieve landbouw wordt de ruimte gegeven. Dit draagt bij aan een fijnmazig natuurnatuurnetwerk. Ook zet de provincie in op diervriendelijke veehouderij.

Dit bestemmingsplan

Dit plan draagt onder andere bij aan de provinciale ambitie van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Het voorziet namelijk in het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Voorweg en de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden en objecten, gelegen aan de Voorweg (zie paragraaf 4.3). Ook is over de gehele Voorweg langs de wetering een tuinbestemming voor de voorgevelrooilijnen/bouwvlakken opgenomen, om de bestaande groene kwaliteiten en openheid direct rondom de wetering en de aangrenzende oevers te behouden (zie paragraaf 4.5).

Verder draagt dit plan vooral bij aan de provinciale ambities van 'een nieuwe economie: the next level' en 'een levendige meerkernige metropool'. De ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 4.6 betreffen namelijk voor een deel het realiseren van nieuwe woningen of het

verduurzamen van de woningvoorraad. Ook voorzien een aantal van de ontwikkelingen uit paragraaf 4.6 in de realisatie en of het toekomstbestendig maken van passende werklocaties.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Kwaliteitskaart

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied voor een groot deel aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Een klein deel van het plangebied is aangeduid als 'stads- en dorpsrand'. Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (de randen van Zoetermeer zijn randen met overlapkwaliteit).

Tot slot ligt het westelijk deel van het plangebied in het provinciaal landschap Wijk en Wouden en is aangeduid als 'droogmakerijlint' en als 'droogmakerij veen'.

Linten in de droogmakerij liggen aan het (boezem)water, hoog boven het omringende polderlandschap; op restanten van het voormalige uitgestrekte veengebied. De linten zijn asymmetrisch met een weg op één kant van de kade. De kades hebben een flauw talud richting de ongeveer vier meter dieper gelegen polders. De bebouwing aan de kant van de weg ligt over het algemeen laag in de polder, aan de kant van het water staat de bebouwing bovenop de kade. Tussen de bebouwing door is er zicht op het achterland.

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, en transparantie van het lint richtinggevend.

Nieuwe bebouwing is beperkt mogelijk. Inpassen van nieuwe ontwikkelingen is maatwerk, waarbij rekening gehouden dient te worden met:

- Bij ontwikkelingen aan de kade blijft het karakteristieke asymmetrische profiel behouden.
- Erven worden direct ontsloten vanaf het lint.
- Op plekken van bestaande openheid in het lint behouden van ruime doorzichten naar het open achterland.
- Zicht tussen alle boerderijen naar het achterland is van belang en dient bewaard te blijven.
- Respecteren van het individuele erfkarakter; ontwikkelingen dienen het erf als ruimtelijke eenheid te versterken.
- Nieuwe bebouwing is georiënteerd met de voorkant naar het lint en de rafelige achterkant naar het landschap.

Voor de droogmakerij met veen zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Herkenbaar houden van de polders als eenheid, omsloten door ringdijk en ringvaart.
- Bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de tochten in het bijzonder. Hoge opgaande beplanting of nieuwe bebouwing binnen dit gebied is niet wenselijk (uitgezonderd linten en randen).
- Waterbergingsopgaven koppelen aan rationele patroon van poldertochten. Waar mogelijk wordt gezocht naar vereenvoudiging van het waterbeheer en gewerkt aan een klimaatbestendige en robuuste inrichting van het watersysteem.
- Accentueren van de lange lijnen in de polder.
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landgebruik (agrarische verbreding, natuurontwikkeling), vormen geen aantasting van de karakteristiek open polder met grasland.
- Herkenbaar houden van het verschil tussen droogmakerijen en veenweide. Onder andere door het hoogteverschil te bewaken: droogmakerijen liggen meters lager dan veenweidepolders.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) voldoet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan

De ontwikkelingen, zoals omschreven in paragraaf 4.6 passen binnen de bestaande gebiedsidentiteiten, voorzien niet in een wijziging op structuurniveau, passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Er is geen strijdigheid met de provinciale belangen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden,

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is de huidige Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij benadering". Handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geëist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningenchecker van het Hoogheemraadschap van Rijnland).

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het

ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of, als laatste keus, aansluiten op het gemengde stelsel.

Waterplan Zoetermeer

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in samenwerking met de gemeente Zoetermeer en het Hoogheemraadschap Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke het Waterplan Zoetermeer opgesteld dat in februari 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan wordt in paragraaf 2.4.2 van deze plantoelichting nader toegelicht.

2.3.2 Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart regio Midden-Holland en Zoetermeer (2011)

In de Nota Bodembeheer worden de milieuhygiënische randvoorwaarden voor grond- en baggerverzet beschreven. Daarbij is gekozen voor gebiedsspecifiek beleid. De keuze voor gebiedsspecifiek beleid houdt onder andere in dat de kwaliteit van de toe te passen grond en bagger wordt afgestemd op de functie van het gebied waar de grond wordt toegepast en niet, zoals voorheen, op de kwaliteit van de ontvangende bodem.

Op de Bodemkwaliteitskaart zijn zones met een bepaalde gemiddelde bodemkwaliteit aangegeven. Binnen een zone is de kwaliteit min of meer gelijk, terwijl de zones onderling juist van kwaliteit verschillen. Met de Bodemkwaliteitskaart is het mogelijk om partijen grond en bagger uit te wisselen in een groter gebied, zonder of met een beperkte partijkeuring.

In geval van grondverzet bij de ontwikkeling van gronden zijn de randvoorwaarden uit de Nota Bodembeheer van toepassing.

2.3.3 Nieuwe Driemanspolder

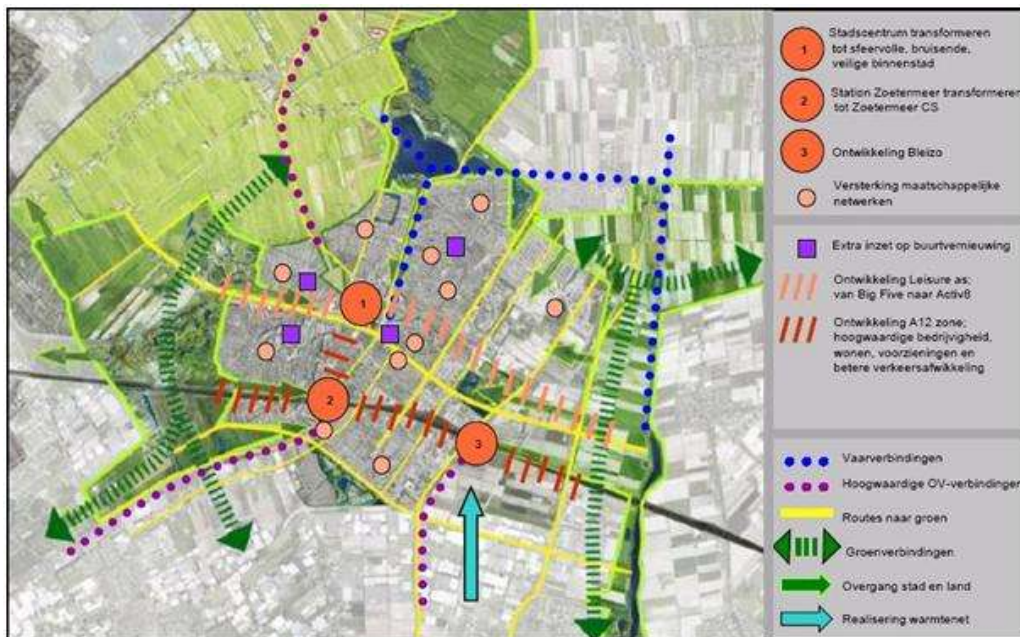
De Nieuwe Driemanspolder is een droogmakerij, gelegen tussen de bebouwde kommen van Den Haag, Leidschendam - Voorburg en Zoetermeer. Hierlangs bevinden zich de boerderijlinten van de Voorweg, het Wilsveen en de Stompwijksevaart.

De inrichting van de Nieuwe Driemanspolder verandert en daarbij zal een flink deel van het agrarische cultuurlandschap ruimte maken voor andere hoofdfuncties als natuur, water en recreatie. Door deze ontwikkeling veranderen de agrarische gronden, die horen bij de boerderijen aan de Voorweg, van functie. Dit betekent dat ook de functie van deze boerderijen verandert.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt negen opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven.



Figuur 2.1: Kaart uit de Stadsvisie 2030

De Voorweg kan gezien worden als een route naar het groen en de overgang van stad naar land. Op stadsniveau worden de verschillende groengebieden aan elkaar gekoppeld. Hier wordt onder andere in het bestemmingsplan Voorweg de langzaamverkeersverbinding tussen noord en zuid mogelijk gemaakt.

2.4.2 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer samen met het voormalige waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland) en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken.

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De kaderrichtlijn water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

Lange duikers hebben een negatief effect op de waterkwaliteit, omdat het water aan licht en lucht onttrokken wordt. Bovendien is het water in duikers niet zichtbaar. In het Waterplan wordt er dan ook naar gestreefd waterpartijen zoveel mogelijk via open water met elkaar te verbinden.

2.4.3 Milieubeleidsplan (2005)

Het Milieubeleidsplan, dat op 31 januari 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als algemene doelstelling: het realiseren van een duurzame ontwikkeling, het zoeken naar oplossingen en/of maatregelen waarmee de leefbaarheid voor de huidige en toekomstige bewoners, hier en elders, wordt gediend. Aspecten als duurzaamheid zijn een volwaardige afwegingsfactor bij alle gemeentelijke (beleids)beslissingen. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke inrichting binnen de compacte stad waarin leefbaarheid, integratie van functies en meervoudig ruimtegebruik centraal staan. De fysieke groei van Zoetermeer heeft tot nog toe op een grotendeels duurzame manier plaatsgevonden (dat wil zeggen dat er is rekening gehouden met lokale milieuaspecten). De uitdaging naar de toekomst toe is om deze kwaliteiten te behouden en waar mogelijk verder uit te bouwen.

2.4.4 Programma Duurzaam Zoetermeer (2011)

De klimaatveranderingen, de groei van Zoetermeer en de toenemende luchtvervuiling vragen om maatregelen. In het programma Duurzaam Zoetermeer (uitvoeringsprogramma 2012-2016) zijn maatregelen opgenomen om Zoetermeer te verduurzamen. De ambities zijn hoog: Zoetermeer wil tot de tien duurzaamste gemeenten van Nederland behoren. Zoetermeer zal een groene, schone en milieuvriendelijke stad moeten zijn, waarin we zuinig zijn op natuurlijke hulpbronnen en de beschikbare groene ruimte. Duurzaam Zoetermeer geeft hier op een praktische manier invulling aan, samen met lokale milieuorganisaties, het bedrijfsleven en de inwoners van Zoetermeer. De doelstellingen voor 2030 zijn:

- een gezond leefmilieu in Zoetermeer: in 2030 komt langs de hoofdwegen geen ernstige geluidhinder voor (< 65 dB(A)), zijn de woonwijken rustig (<55 dB(A)) en is de luchtkwaliteit 20% beter dan de huidige EU norm;
- Zoetermeer is in 2030 CO₂-neutraal;
- een natuurlijk Zoetermeer: in 2030 is Zoetermeer nog steeds een gemeente met ruimte voor veel in het wild levende plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht dat het aantal bijzondere soorten minimaal gelijk is gebleven aan dat van 2007;
- een innovatief Zoetermeer: stimuleren van innovaties die kunnen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling.

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt passen binnen de kaders van het programma Duurzaam Zoetermeer.

2.4.5 Welstandsnota 2010

Op 25 maart 2010 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden (herzien in 2012). Hierin is aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid en gemeentelijk beschermde stadsgezichten.

De Voorweg is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld. Ter plaatse geldt een welstandsintensief beleid en gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria, die uitgaan van het respecteren van:

- De lineaire structuur van weg en wetering;
- De hoge aftekening van de veendijk in het landschap;
- De landschappelijke samenhang van dijk, wetering, bebouwing en open polder (in het gedeelte ten westen van de Leidschendamseweg/Amerikaweg);
- Het ensemble van oude landschapselementen ten westen van hofstede Meerzigt;
- De lage bebouwingsdichtheid;
- En het pluriforme en individuele architectuurbeeld.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en/of verbreding van functies. Toetsing aan de Welstandsnota is aan de orde bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

2.4.6 Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019)

Op 18 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg vastgesteld, waarin de criteria van de welstandsnota verder geconcretiseerd worden, in lijn met de visie Voorweg, om de daarin benoemde kwaliteiten zo goed mogelijk te kunnen waarborgen.

Het beeldkwaliteitsplan gaat over hoe een bouwplan eruit moet zien. Het kan bijvoorbeeld gaan om gebouwen, het groen, bruggen en parkeervoorzieningen. Het beeldkwaliteitsplan is deels een aanvulling op de welstandsnota van Zoetermeer en deels een aanvulling op de visies Voorweg en Zegwaartseweg. Het geeft bijvoorbeeld normen voor een lage bebouwingsdichtheid, een nadere uitwerking van het principe van een boerenerv en criteria voor de positie van de bebouwing op de kavel, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en verschijningsvorm.

Naast een aantal algemene kenmerken van de linten Voorweg en Zegwaartseweg zijn in het beeldkwaliteitsplan de linten ook opgesplitst in deelgebieden. Specifieke kenmerken kunnen zo beter onderscheiden en beschreven worden en dit leidt op onderdelen tot andere criteria per deelgebied.

Het lint Voorweg wordt onderverdeeld in:

- Voorweg-Buiten

Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote landschappelijke gebieden, waar het agrarische karakter met bijbehorende bebouwing, zoals vroegere boerenerven, nog aanwezig is met verre doorzichten en openheid tussen verschillende bebouwingsclusters en een lage bebouwingsdichtheid en diversiteit aan functies.

- Voorweg-Binnen

Het gebied wordt gekenmerkt door een dichtere bebouwingsdichtheid, veel individuele woningen met beperkte doorzichten. De moderne stad, hoogbouw van Meerzicht en centrum (Spazio), urban villa's aan de Van Leeuwenhoeklaan en moderne twee-kappers is voelbaar.

2.4.7 Visie Voorweg

Op 18 januari 2016 is de Visie Voorweg door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee is de laatste stap gezet in een intensief samenspraaktraject met burgers, ondernemers en belanghebbenden. De visie geeft een goed beeld van de kwaliteiten van de Voorweg en beschrijft hoe daarmee om moet worden gegaan. De Visie Voorweg dient als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

De Voorweg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maken het voor bewoners, ondernemers en overige gebruikers een bijzonder stuk Zoetermeer, waar het historische en oorspronkelijke landelijke karakter nog voelbaar is. De afwisseling tussen bebouwing en groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open maakt dit gebied uniek. Dit zorgt voor een context waar het prettig werken, wonen en recreëren is, dicht bij het centrum van de stad.

Ondanks verschillende veranderingen aan de Voorweg in het verleden, heeft het gebied haar kwaliteiten weten vast te houden. Ook in de toekomst zijn veranderingen niet uit te sluiten, maar wordt met de Visie Voorweg speciale aandacht gevraagd voor het huidige bijzondere karakter en is het de ambitie om het bijzondere karakter van de Voorweg te behouden en waar mogelijk juist te verbeteren en te versterken.

Het bijzondere karakter van de Voorweg wordt bepaald door de belangrijkste thema's: landelijk, historie, groen, openheid, rust en variatie. Voor de Voorweg geldt een 'nee, tenzij'-principe. De natuur, groen en tuinbestemmingen worden beschermd ('nee', alleen kleinschalige en ondergeschikte veranderingen ten behoeve van de groene functies zijn toegestaan). Voor andere bestemmingen kan uitsluitend meegewerkt worden aan een verandering als er sprake is van:

- een locatie-overstijgend belang, waarbij een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden,
- functieverandering waarbij al sprake is van aanwezige bebouwing of bouwmogelijkheden;
- bestaande bouwrechten (inclusief vergunningsvrij bouwen).

Hierbij is belangrijk dat gestreefd wordt naar een verandering die bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering op een of meer van de belangrijkste karakteristieken. De Visie Voorweg dient hiervoor als vertrekpunt en biedt een handreiking voor het behouden en versterken van de belangrijkste kwaliteiten.

Tot slot zijn op de Kwaliteitskaart behorend bij de Visie Voorweg doorzichten aangegeven. Deze doorzichten zijn in dit bestemmingsplan beschermd door een bestemming die bebouwing (nagenoeg) niet mogelijk maakt en/of door een specifieke bouwaanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen'. Dit laatste geldt onder andere voor de Tuinbestemmingen bij de Voorweg 175, Voorweg 230, Voorweg 131, Voorweg 182, Voorweg 112 en bij de percelen Voorweg 172 en Voorweg 164.

2.4.8 Gemeentelijke erfgoedverordening (2010)

In de gemeentelijke erfgoedverordening, vastgesteld op 15 november 2010 en gewijzigd op 23 april 2012, is een verbod opgenomen om een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Voorts is het verboden om zonder vergunning van het bevoegd gezag een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen alsmede te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Het bevoegd gezag kan aan een vergunning voorschriften verbinden in het belang van het monument, zoals het verrichten van bouwhistorisch of ander onderzoek. De rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet. De gemeente verleent de vergunningen voor rijksmonumenten.

In het plangebied zijn achttien woonhuizen en boerderijen aangewezen als gemeentelijk monument (zie paragraaf 3.7.1).

Daarnaast is de Voorweg op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie paragraaf 3.7.1).

2.4.9 Rapportage "De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer" (2003)

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer opgenomen. Op grond van de Erfgoedverordening Zoetermeer is het verboden om in deze gebieden de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.

De rapportage omvat een kaart met in totaal 14 archeologische waardevolle gebieden. In het bestemmingsplangebied is het gebied aan weerszijden van de Voorweg aangewezen als archeologische monument. In paragraaf 3.7.2 van de plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

2.4.10 Parkeerbeleid (2019)

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld.

In het geactualiseerde parkeerbeleid zijn de laatste inzichten ten aanzien van het parkeren en de toetsing op parkeernormen meegenomen. Voor alle functies zijn duidelijke vaste minimale parkeernormen per zone opgenomen. Hiervan kan in principe niet naar beneden afgeweken worden.

Voor zeer kleine woonvormen, jongerenwoningen, studentenwoningen, zorgwoningen en sociale/goedkope huurwoningen zijn specifieke parkeernormen opgenomen. Hiermee is het parkeerbeleid doelgroepgericht. Verder verschilt de parkeernorm bij nieuwe ontwikkelingen afhankelijk van de locatie in de stad waar deze ontwikkeling wordt voorzien. Het parkeerbeleid is gebiedsgericht. Rekening is gehouden met een hoog, gemiddeld of laag autobezit, gebiedskenmerken zoals OV-bereikbaarheid, aanbod aan voorzieningen alsmede de ambities voor het gebied in de toekomst vanuit gewenst ruimtegebruik, duurzaamheid en leefbaarheid.

De exacte parkeernorm hangt daarbij telkens af van de oppervlakte van de woning of het type woning zodat afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling maatwerk tot stand komt en de uiteindelijke gemiddelde parkeernorm per project kan verschillen. Uitgangspunt is “sturen” waar dat moet en “vraagvolgend” waar dat kan. In zone A wordt dan ook “sturend” parkeerbeleid gevoerd waarbij de parkeernorm lager is dan in Zone B en Zone C. In zone B en zone C is de norm meer “vraagvolgend”.

2.4.11 Mobiliteitsvisie Zoetermeer 2030

De Mobiliteitsvisie Zoetermeer (vastgesteld in 2017) biedt het kader om invulling te geven aan het verkeers- en vervoersbeleid. De Mobiliteitsvisie bestaat uit drie delen.

In deel A is de visie geschetst. Wat zou Zoetermeer op het gebied van verkeer en mobiliteit willen zijn en wat zijn daarvoor de belangrijkste opgaven? De Mobiliteitsvisie is in deel A aan de hand van twee strategische doelstellingen uitgewerkt. Als eerste wil Zoetermeer een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. De stad moet bereikbaar zijn voor alle doelgroepen. Zoetermeer leefbaar en vitaal is daarom de eerste doelstelling. De tweede doelstelling is als volgt geformuleerd: Zoetermeer centraal in de MRDH en de Randstad. Zoetermeer is van oudsher vooral op Den Haag gericht, maar ligt centraal in de Randstad, tussen grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht in. Er liggen kansen voor Zoetermeer om haar centrale positie beter in de regio en in de Randstad te benutten. In Zoetermeer ben je “buiten” midden in de Randstad. Om de doelstellingen te realiseren zijn 10 concrete opgaven geformuleerd. Deze opgaven zijn aan het einde van deel A vertaald in concrete acties.

In deel B ‘verdieping en analyse’ zijn aan de hand van de diverse modaliteiten de beide doelstellingen geanalyseerd en nader uitgewerkt. Dit geeft zicht op hoe Zoetermeer het op dit moment doet en wat er nodig is om de gestelde doelen te realiseren. Dit vormt de onderlegger voor de strategische visie voor de lange termijn én de belangrijkste (infrastructurele) opgaven en acties die daaruit voortvloeien.

Tot slot zijn in deel C de bijlagen opgenomen.

Over het plangebied is in de visie aangegeven dat de oude linten in de stad belangrijke dragers zijn in het fietsnetwerk van Zoetermeer. De linten, waaronder de Voorweg, laten een kant van Zoetermeer zien die veel buitenstaanders niet kennen, namelijk de historische kant van de stad. Met name het regionale netwerk van de MRDH en de linten sluiten niet altijd goed op elkaar aan. Er ligt een opgave om de regionale fietsroutes zo veel mogelijk via de linten te laten lopen. In dat kader zal een update worden gemaakt van de verschillende netwerkniveaus in Zoetermeer, in samenwerking met de MRDH.

2.4.12 Groenkaart Zoetermeer

De Groenkaart heeft een relatie met twee andere beleidsdocumenten. Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld en in 2011 is het Bomenbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Samen vormen deze documenten de 'groentriologie' van Zoetermeer.

De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Dit gebeurt door:

- gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken;
- het versterken van de samenhang van de groene ruimte;

- het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken;
- het verhogen van de biodiversiteit.

De Groenkaart kent verschillende soorten groen toe aan het plangebied, namelijk hoog en laag dynamisch stadsgroen. In zo'n gemengd gebied wisselen woningen en voorzieningen, zoals een manege, horeca, zorgvoorzieningen, elkaar af in een groene omgeving. De verbindende functie voor natuur en recreatie is belangrijk en moet waar mogelijk worden verbeterd. Langs de Voorweg (een lint in het stadsgroen) kunnen nieuwe woningen en voorzieningen worden gerealiseerd, die passen in het karakter van het lint. Dit onder voorwaarde van groencompensatie, waarbij in eerste instantie wordt gezocht naar compensatie op de plek of in de directe omgeving van de ontwikkeling zelf.

Het noordwestelijke deel van het plangebied is aangeduid als regiogroen. Deze categorie betreft het groen rondom de stad met een regionale betekenis en is primair bedoeld voor buitenrecreatie. Functies die aansluiten bij dit gebruik en/of dit gebruik bevorderen zijn mogelijk, mits het karakter en de draagkracht van het gebied dit toelaat en onder voorwaarde van groencompensatie. Deze financiële compensatie wordt berekend met de gemeentelijke generieke rekenmethode. Een afweging is daarnaast wat het maatschappelijk belang van de ontwikkeling is.

2.4.13 Woonvisie Zoetermeer (2015)

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Woonvisie vastgesteld. Daarin worden een zestal ambities benoemd. Het betreft de ambities:

- duurzaam bouwen en renoveren;
- betaalbare woningen voor iedereen;
- extra woonruimte voor jongeren en studenten;
- Zoetermeer levensloopbestendig maken;
- prettige en gewilde woonwijken; en,
- consumentgericht bouwen.

Voorts is het afstemmen van de aard en omvang van woningbouw op de woningbehoefte een belangrijk onderdeel. De markt is consumentgerichter waarbij de transitie van een aanbod- naar vraagmarkt doorzet. Kleinschaligheid van nieuw te ontwikkelen woningbouw op binnenstedelijke locaties heeft prioriteit ten opzichte van grootschalige ontwikkelingen. De Zoetermeerse woningmarkt kenmerkt zich door een goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen. Daarbij is de voorraad wel eenzijdig, deze is grotendeels afgestemd op (modale) gezinnen met kinderen en te weinig op jongeren en ouderen.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.1 is de omvang van de woningbouwontwikkelingen in dit plangebied afgestemd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Het betreft 'gebiedseigen' ontwikkelingen die passen bij de schaal en maat van het bebouwingslint, recht doet aan de karakteristieken van het lint en voorziet in een aantrekkelijk c.q. gewild woonmilieu. De beoogde ontwikkelingen voorzien namelijk in enkele kleinschalige, compacte en dorpse woonclusters en een aantal losse woningen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens om op kleine schaal meer gewilde woonmilieus, zoals 'dorps wonen' en 'rustig stedelijk wonen' toe te voegen aan het bestaande aanbod. De woningbouwontwikkelingen in het plangebied zijn in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

2.4.14 Woningbouwagenda en Woningbouwprogrammering Zoetermeer (2017)

Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woningbouwagenda Zoetermeer vastgesteld. De Woningbouwagenda voorziet in een leidraad voor de gemeente om de komende 15 jaar richting te geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de stad. Als ambitie geldt daarbij het inspelen op de toenemende Zoetermeerse woonbehoefte (jaarlijks circa 700 woningen) en het realiseren van de doelen uit de Woonvisie Zoetermeer.

Als uitwerking van de Woningbouwagenda heeft de gemeenteraad op 11 september 2017 ingestemd met het Woningbouwprogramma Zoetermeer. Dit programma maakt het mogelijk om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de woningbehoeften van de stad. Het toevoegen van kwaliteit staat daarbij hoe dan ook voorop. In het Woningbouwprogramma is een woningbouwproductie(opgave) opgenomen van 10.000 woningen tot 2030 en heeft de raad als opdracht aan het college meegegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om het woningbouwprogramma nog verder op te hogen tot 16.000 woningen.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de opgaven en ambities die in de Woningbouwagenda en Woningbouwprogrammaring zijn genoemd. Het bestemmingsplan maakt immers de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk.

2.4.15 Stedelijk Beleidskader Economie (2011)

Op 10 januari 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsdocument Stedelijk Beleidskader Economie vastgesteld.

Het document vormt de actualisatie van het economische beleidskader uit 2005 en de uitwerking van de Stadsvisie 2030 op het onderdeel economie. Het is een overkoepelend kader waarbinnen andere economische deelbeleidsnota's – onder andere op het gebied van leisure, detailhandel en horeca – samenkomen. Waar het beleidskader niet geheel in lijn is met een bestaande deelbeleidsnota voorziet aparte besluitvorming door de Zoetermeerse gemeenteraad in het aanpassen van deze deelbeleidsnota's.

Het beleid heeft drie doelstellingen:

- het creëren van werkgelegenheid door middel van het aantrekken van nieuwe bedrijven voor Zoetermeer kansrijke sectoren, het stimuleren van (innovatieve) startende bedrijvigheid, het behouden van bestaande bedrijvigheid en het verbinden van onderwijs met het bedrijfsleven;
- het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd en duurzaam vestigingsmilieu voor bedrijven;
- het aanbieden van een brede, kwalitatief goede en op de toekomst gerichte voorzieningenstructuur (leisure, horeca en detailhandel) in Zoetermeer.

Voor deze doelstellingen zijn afzonderlijk beleidsmaatregelen geformuleerd die ten uitvoer worden gebracht.

2.4.16 Beleidskader Leisure (2003)

Het beleidskader Leisure (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2003) geeft de hoofdrichting aan voor het Leisurebeleid in Zoetermeer. Gericht investeren in leisure versterkt de identiteit en de economie van de stad. Het beleidskader geeft de kansen weer die in de stad aanwezig zijn en de plekken en voorzieningen waar de aandacht op moet worden gericht.

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het gebied dat binnen het beleidskader Leisure gedefinieerd is als de "Kopgebied Westzijde". Voor dat gebied geldt dat er intensieve en extensieve recreatie, zoals regionale sport, openluchtrecreatie, horeca, vermaak en cultuur mogelijk is.

De reeds bestaande bedrijven en voorzieningen als horeca en het cultuurpodium De Boerderij passen binnen de ambitie uit het Beleidskader Leisure. Binnen de bestemmingen 'Gemengd', die voor een locatie aan de Amerikaweg is opgenomen, is een groei (in m² bvo) van het horeca-aanbod en cultuur- en ontspanning mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarmee ruimte voor de uitwerking van de ambities uit het Beleidskader Leisure.

2.4.17 Horecavisie 2017

Diverse beleidskaders geven aanleiding voor een perspectief voor horeca in Zoetermeer van meer bruis en beleving voor meer huishoudens en doelgroepen en ruimte voor nieuwe concepten in het horeca aanbod.

De ambitie uit de Nota Vrije Tijd (2015) luidt om het aanbod in vrijetijdsvoorzieningen in Zoetermeer de komende tien jaar in evenwicht te brengen met het marktpotentieel dat past bij een ontwikkelstad die in omvang en samenstelling in beweging blijft;

In de in 2017 door de raad vastgestelde Woningbouwagenda heeft Zoetermeer de ambitie uitgesproken om door te groeien van gezinsstad naar complete stad met - naast gezinnen - ook voldoende woningaanbod voor jonge en oudere huishoudens;

In het door de raad vastgestelde Actieplan Economie (2015) is de concrete actie opgenomen om in samenwerking met Koninklijke Horeca Nederland (KHN), afdeling Zoetermeer-Oostland, en in samenspraak met branche vertegenwoordigers, horeca ondernemers, bewoners en overige belanghebbenden een horecavisie op te stellen.

Dat er voldoende in Zoetermeer is te beleven zorgt voor bruis in de stad en draagt bij aan een gezond leefklimaat voor cultuur, verenigingen, onderwijsinstellingen en bedrijven. Beleving maakt de stad ook voor jongeren aantrekkelijker om in te wonen en er te blijven. Hier ligt een belangrijke uitdaging voor de horeca. De Horecavisie 2017 speelt hierop in en faciliteert ontwikkelruimte voor horeca aanbod waar dat mogelijk en waar passend is. In aanvulling op de juridische beleidskaders voor horeca - zoals het bestemmingsplan en de APV - is de horecavisie een richtinggevend en adviserend ontwikkelperspectief, waarmee bijvoorbeeld een wijziging van een bestemmingsplan kan worden onderbouwd of op grond waarvan beleid op aangrenzende terreinen zoals ruimtelijke inrichting, toegankelijkheid en veiligheid aangepast kan worden.

Voor het plangebied geldt op basis van deze visie het beleid dat uitbreiding van horeca mogelijk is, indien er samenhang is met de functie die het gebied in de stad heeft. Voor reeds gevestigde horeca ondernemers blijft het mogelijk om hun concept te vernieuwen of beperkt uit te breiden, zodat ze kunnen meebewegen met de markttrends. Er is ruimte voor nieuwe kleinschalige ondersteunde horecavestigingen bij parken, bos en recreatiegebieden. Bij geheel nieuwe of uit te breiden leisure functies mogen horecafuncties evenredig mee ontwikkelen. Dit geldt ook voor nieuwe overnachtingsmogelijkheden.

Het bestemmingsplan sluit aan bij deze uitgangspunten, voorzover dit bijvoorbeeld uit oogpunt van milieuzonering passend is.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De Voorweg is één van de oudste wegen van Zoetermeer, eerst aangeduid als Kercweghe (omdat dit de enige weg voor de boeren was naar de kerk in de Dorpsstraat) en later van Voorkerckweghe, dat verbasterd werd tot Voorweg. De wetering werd in 1491 gegraven om het veengebied te ontwateren en als waterweg voor het afvoeren van de gewonnen turf. Tot in de negentiende eeuw was de Voorweg onverhard.

Het gebied waar de Voorweg doorheen loopt, behoort tot het cultuurlandschap van de droogmakerijen. Het veen in dit gebied was geheel afgegraven om turf te winnen en tot een grote plas geworden. De Voorweg kwam als overgebleven bovenland met bebouwing en erven in het plassegebied te liggen. In 1668 werd vergunning tot droogmaking ten zuiden van de Voorweg verleend (Driemanspolder). Het land ten noorden van de Voorweg werd een eeuw later, in 1767-1772 drooggemaakt, de Buytenweghpolder.

De Voorweg werd in de zeventiende en in de achttiende eeuw een geliefde plek voor rijke burgers om buitenplaatsen te bouwen. De eerste buitenplaats die hier gebouwd werd is de nog steeds bestaande hofstede Meerzigt uit 1672/1677 (waarschijnlijk is de naam ontleend aan het uitzicht naar de overkant van de Voorweg, waar het gebied Buytenwegh nog grotendeels onder water stond). De buitenplaatsen ontstonden vaak uit boerenhofsteden die tot landhuis werden verbouwd.

Deze ontwikkeling heeft zich aan de Voorweg niet doorgezet; in de tweede helft van de achttiende eeuw waren de buitenplaatsen weer als boerenbedrijf in werking.

3.2 Ruimtelijke analyse plangebied

Stedenbouwkundige opzet

Zoetermeer is ontstaan op het kruispunt van oude lijnen in het landschap, de historische linten en weteringen. Deze oude linten en weteringen zijn nog goed terug te vinden in de stad en vormen nog steeds belangrijke lijnen in de moderne stad. De Voorweg is ook een oude historische lijn in de stad, die als zodanig nog goed herkenbaar is.

De veendijken vormden de basis voor de ontginningen en fungeerden tevens als verbindingswegen. De weteringen werden aangelegd ten behoeve van de afwatering en het nathouden van de veendijk. Ze dienden ook als vaarroute. Door afgravingen en inklinking van de polder liggen zij hoger ten opzichte van het omringende land en daardoor tekent de Voorweg zich duidelijk in het landschap af.

Gezien het verleden zijn de oude historische linten de enige plek in Zoetermeer waar het veen niet is afgegraven. De oevers herbergen hierdoor een kenmerkende oeverflora. De weteringen zelf zijn gekleurd met “meerbloemen” en de bloemen in en aan het water kleuren de oever uitbundig. Hier vinden we ook veel monumentale bomen. Bovendien maken sinds eeuwen hier planten en dieren gebruik van de linten om te migreren. Tegenwoordig vormen ze voor mens, plant en dier de verbinding met de regio.

Verder komt het groen voor in de vorm van erfbeplantingen (solitaire bomen, boomwallen, bosjes, hagen, boomgaarden, moes- en siertuinen), grasbermen en -taluds en weiljes. Van oorsprong zijn de open ruimtes tussen de bebouwing, die doorkijkjes bieden naar het open polderland erachter, karakteristiek. Deze landschappelijke verre doorzichten zijn door de bouw van de nieuwe wijken in Zoetermeer alleen nog goed bewaard in het deel van de Voorweg vanaf de Leidschendamweg/Amerikaweg tot aan de grens met Leidschendam. Bij de Voorweg zijn nog wel steeds ook dieper in de stad diverse open ruimtes. Ook al is er door verdichting soms geen sprake meer van verre doorzichten, toch dragen de open ruimtes bij aan het karakter van het lint.

Kwaliteiten Voorweg

De Voorweg wordt gewaardeerd door het bijzondere karakter. Dit karakter is te omschrijven als landelijk, historisch, groen, open, rustig en gevarieerd. Voor de gehele Voorweg geldt dat dit karakter aanwezig is, waarbij de herkenbare lineaire structuur domineert, gebaseerd op de lange Voorwegwetering en naastgelegen weg. Dit wordt nog eens versterkt door de hogere ligging van dit dijklichaam ten opzichte van de directe omgeving, ook al is dit op sommige plaatsen minder zichtbaar geworden.

Bebouwing

De historische linten zijn in de loop van vele eeuwen in meer of mindere mate van bebouwing voorzien. De bebouwing is over het algemeen op de weg georiënteerd, met de entrees aan de voorzijde of aan de zijkant. De boerderijen zijn vrijwel altijd dwars op de weg gebouwd, de rijtjes (arbeiders)woningen in de parallelrichting. De bebouwing is door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid en heeft een individueel karakter. De gebouwen vertonen een grote diversiteit in maat, schaal, kapvormen, gedekt met riet of pannen en ornamentiek. Even divers is het aantal functies (boerderijen, arbeiderswoningen, woonhuizen en bedrijfsbebouwing). Een aantal is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

De relatie tussen architectuur en landschap en de diversiteit aan functies is karakteristiek voor de historische linten.

3.3 Functionele analyse plangebied

De Voorweg kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies en is dus niet uitsluitend een woonlint. Langs de Voorweg is de oorspronkelijke agrarische functie vrijwel verdwenen onder ander als gevolg van de realisatie van de Nieuwe Driemanspolder als waterbergingsgebied.

3.3.1 Bedrijven

In het plangebied zijn enkele grotere bedrijven, maar is ook wat kleinere bedrijvigheid aanwezig. Grotere bedrijven die in het plangebied aanwezig zijn, zijn onder andere een botenhandel en een groothandel in hout. Een voorbeeld van kleinere bedrijvigheid is een ambachtelijk bedrijf waar herstel en verkoop van oude motoren plaatsvindt.

In de toekomst is het gewenst dat bedrijvigheid mogelijk blijft. Dit draagt namelijk bij aan het behoud en/of versterken van de variatie in functies aan de Voorweg. Dit is in lijn met de Visie Voorweg.

3.3.2 Detailhandel, horeca, kantoor en voorzieningen

Naast bedrijven komen verspreid over het plangebied ook diverse andere functies voor. Het gaat om een tuincentrum, een viertal horecagelegenheden, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning en recreatieve voorzieningen. De kantoorfunctie is beperkt aanwezig.

Een belangrijke maatschappelijke voorziening in het plangebied is het Kentalis Zorg Onderwijs Centrum. Bestaande sportvoorzieningen aan de Voorweg zijn bijvoorbeeld de tennishal Meerzicht en de manege aan de Voorweg. De manege draagt, qua type functie, bij aan het recreatieve en landelijke karakter van de Voorweg.

Bij Hofstede Meerzicht is een volkstuinencomplex aanwezig. Tussen de tennishal Meerzicht en het Kentalis Zorg Onderwijs Centrum ligt een trapveld. Dit zijn recreatieve bestemmingen. De Ballebak aan de Voorweg (een kinderspeelparadijs) en het Cultuurpodium Boerderij aan de Amerikaweg zijn vormen van cultuur en ontspanning.

Kortom, in het plangebied zijn nu veel verschillende functies terug te vinden. Het is gewenst dat dit mogelijk blijft. Ook dit draagt bij aan het behoud en/of versterken van de variatie in functies aan de Voorweg. Dit is in lijn met de Visie Voorweg.

3.3.3 Wonen

De woningen in het plangebied zijn voor het grootste deel langs de Voorweg zelf gesitueerd. De huizen zijn in diverse periodes gebouwd en velen ervan bestonden al voordat andere wijken van Zoetermeer zijn gebouwd. Een aantal woningen zijn monumenten of beeldbepalende panden.

Landelijk wordt voor woningen in het buitengebied vaak een maximale inhoud van 750 m³ gehanteerd. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om daarbij aan te sluiten, omdat het een historisch lint is met een landelijk karakter en een aanzienlijk deel van het plangebied in het buitengebied is gelegen.

Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt, overeenkomstig de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland niet toegestaan. Op percelen waar meer dan één legale bedrijfswoning aanwezig is, worden deze in dit bestemmingsplan door middel van een maatbestemming toegestaan.

3.4 Verkeer en vervoer

3.4.1 Ontsluiting plangebied

3.4.1.1 Autoverkeer



Foto 3.1: Voorweg ten oosten van Amerikaweg/Leidschendamseweg

Het plangebied wordt voor het grootste deel ontsloten vanaf de Voorweg. De Voorweg is relatief lang en opgeknip in meerdere wegvakken. Zo is er op het oostelijk deel van de Voorweg een verkeersknip voor autoverkeer aanwezig ter hoogte van de Sporthal Olympus/Randstadrail en ter hoogte van de onderdoorgang van de Afrikaweg. Het westelijk deel van de Voorweg (ten westen van Meerzichtlaan) kent een verkeersknip voor autoverkeer ter hoogte van het Westerpark. Verderop kruist de Voorweg richting het westen de Amerikaweg/Leidschendamseweg via een rotonde. Door de aanwezige verkeersknippen en rotonde is de Voorweg niet een lange doorgaande weg voor autoverkeer.

De Voorweg kent op het oostelijk deel een 30 km/h regime en is vormgegeven als fietsstraat waarin de auto “te gast” is (zie foto 3.4.1). Dit betekent dat het primaat op het oostelijk deel van de Voorweg bij de fiets ligt met medegebruik van autoverkeer. Het deel van de Voorweg ten westen van de Amerikaweg kent een 60 km/h regime met een gemengde verkeersafwikkeling (zie foto 3.4.2).



Foto 3.2: Voorweg ten westen van Amerikaweg/Leidschendamseweg

3.4.1.2 Fietsverkeer

In Zoetermeer is het fietsnetwerk opgebouwd uit drie onderdelen: regionaal/hoofdnetwerk, verbindend netwerk en ontsluitend netwerk. Een deel van het Zoetermeerse hoofdfietsnetwerk maakt daarnaast onderdeel uit van het regionale fietsnetwerk van het Stadsgewest Haaglanden.

De Voorweg behoort tot het regionaal/hoofdnetwerk. Het oostelijk deel van het plangebied is door de fietsstraat (welke een belangrijk onderdeel vormt van de hoofdfietsstructuur van Zoetermeer) per fiets optimaal ontsloten. De westzijde van het plangebied wordt voor fietsers ontsloten via de Voorweg en de fietsvoorzieningen langs de Amerikaweg en Leidschendamseweg. Tevens vormt de Voorweg een van de Stad-Landverbindingen voor fietsers tussen de stad en het buitengebied.



Foto 3.3: Zoetermeerse Stad-Landverbindingen waaronder de Voorweg (in blauw).



Figuur 3.1 Fietsnetwerkkkaart

3.4.1.3 Openbaar vervoer

De Voorweg is aan de oostzijde zeer goed bereikbaar per openbaar vervoer. De RandstadRail geeft verbinding met de overige wijken van Zoetermeer en de NS-stations alsmede met Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Het busstation Centrum-West wordt bediend door busvervoer in alle richtingen alsmede de Zoetermeer-Rotterdamlijn (ZORO-lijn). De westzijde van het plangebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten in de vorm van busdiensten die halteren bij de halten aan de Leidschendamseweg (ter hoogte van Westerpark) en de Amerikaweg (ter hoogte van de begraafplaats). De ontsluiting van het westelijk deel van het plangebied per openbaar vervoer is dan ook redelijk te noemen.

3.4.2 Parkeren

Op de Voorweg zelf mag uitsluitend in de daartoe bestemde vakken geparkeerd worden (dit is bij het randstadrailstation Voorweg en in de langspaarkeerstrook tussen de huisnummers 91a en 91b). Het is op de overige locaties van de Voorweg verboden een auto langs de kant van de weg te parkeren. Het parkeren in het plangebied vindt dus grotendeels plaats op eigen terrein.

3.5 Groen, water en natuur

De Voorweg is een oud polderlint en vormt een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen de stad en het regionaal groen. Verder is de Voorweg bij de stadsboerderij het Buitenbeest verbonden met het hoogbouwpark in de wijk Meerzicht.

Het landelijke karakter van de Voorweg hangt nauw samen met de aanwezigheid van groen. De groene kwaliteit uit zich onder andere in de groene uitstraling van de wetering. De wetering, oevers en het dijklichaam kenmerken zich door een grote biodiversiteit aan (oever)beplanting en waterplanten. Daarnaast wordt het groene beeld gekenmerkt door enkele groene voorzieningen, zoals volkstuinten, stadsboerderij en dierenweides, maar ook door braakliggende gronden (waar verwilderd groen aanwezig is).

Langs de gehele Voorweg staan redelijk veel bomen, die het lineaire karakter benadrukken. Grote boomgroepen komen voornamelijk voor langs de noordelijke rand en in clusters in combinatie met grotere waterpartijen die de zuidelijke grens markeren met de naastgelegen woonwijken. Hierbij heeft het groen ook een belangrijke functie als groenafscherming van de grote stedelijke voorzieningen die hier liggen. Verder is de oorspronkelijke (venige) bodem bewaard gebleven en huisvest ook bijzondere natuurwaarden. Door hun ouderdom zijn hier de meeste monumentale bomen van Zoetermeer terug te vinden.

De individuele opzet van de Voorweg draagt ook bij aan de groene uitstraling. Geclusterde bebouwing wordt vaak omgeven door groene houtwallen en de vrijstaande kleinschalige woningen hebben de voortuinen direct gelegen aan de Voorwegwetering groen en grotendeels onverhard ingericht.

Bij de grotere (boeren)erven komt het groen voor in de vorm van erfbeplantingen met solitaire bomen, bosjes, hagen, boomgaarden, moes- en siertuinen, en van grasbermen, grastaluds en weiljes.

Aan de noordzijde van het midden- en binnengebied wordt de Voorweg begrensd door de RandstadRail, deels op een dijklichaam. Deze groene achterzijde van het plangebied vormt een belangrijke ecologische verbinding. Het ontoegankelijke spoor in combinatie met rustig achtergebied met groen en water begeleidt de flora- en fauna de stad in. Ook de Voorwegwetering heeft een dergelijke ecologische functie, onder andere als aanliegroute voor de vleermuis. Aanpassingen in het gebied kunnen de leefomgeving van dieren beïnvloeden en dit vraagt aandacht voor de wijze van bouwen om specifieke diersoorten, zoals de huiswaluw, te kunnen behouden.

Het groene karakter van het lint is ondanks de oprukkende stad en het toevoegen van meer grootstedelijke voorzieningen aan de Voorweg overeind gebleven. De Voorweg vormt nu voor de stad een belangrijke route naar buiten, voor zowel mens als dier.

3.6 Nutsvoorzieningen

In het plangebied bevinden zich enkele nutsvoorzieningen die planologisch van belang zijn.

Gasleiding

In de nabijheid van het plangebied, ten noorden van de Amerikaweg nabij de T-splitsing Amerikaweg - Buytenparklaan ligt een gasdrukregelstation. Vanuit dit gasdrukregelstation loopt een hogedruk aardgastransportleiding (kenmerk W-514-19-KR-004 t/m 007) met een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 22 centimeter (8,63 inch). Deze buisleiding ligt ten noorden van de Amerikaweg en ten noordoosten van de Voorwegwetering. Voor deze leiding geldt een risicoafstand vanuit oogpunt van externe veiligheid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.9.3.

Waterleidingen

In het gebied liggen drie waterleidingen:

- een waterleiding met een diameter van 1.000 mm. Deze kruist het plangebied ter hoogte van de Meerzichtlaan;
- een waterleiding met een diameter van 500 mm. Deze kruist het plangebied iets ten westen van het Panamapad;
- een waterleiding met een diameter van 400 mm. Deze kruist het plangebied ter hoogte van de J.L. van Rijweg.

Deze leidingen zijn, met inbegrip van een strookbreedte van 5 m aan weerszijden van de leiding, primair bestemd als Leiding - Water;

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

3.7.1 Cultuurhistorie

3.7.1.1 Gebiedsomschrijving

De Voorweg is één van de oudste wegen van Zoetermeer. In een verslag uit 1295 wordt de weg aangeduid als Kercweghe. Die naam ontstond omdat de weg voor de boeren uit de omgeving de enige weg was naar de kerk in de Dorpsstraat. In 1463 werd het Voorkerckweghe, dat vervolgens verbasterd werd tot Voorweg. De wetering werd in 1491 gegraven om het veengebied te ontwateren en als waterweg voor het afvoeren van turf. Tot in de negentiende eeuw was de Voorweg onverhard, er liep een voetpad van wit zand.

Het gebied waar de Voorweg doorheen loopt, behoort tot het cultuurlandschap van de droogmakerijen. Het veen in dit gebied was geheel afgegraven om turf te winnen en tot een grote plas geworden. De Voorweg kwam als overgebleven bovenland met bebouwing en erven in het plassengebied te liggen. In 1668 werd vergunning tot droogmaking van het gebied ten zuiden van de Voorweg verleend. Het drooggemaakte gebied werd Driemanspolder genoemd. Het land ten noorden van de Voorweg werd een eeuw later, in 1767-1772 drooggemaakt, de Buytenweghpolder.

De Voorweg werd in de zeventiende en in de achttiende eeuw een geliefde plek voor rijke burgers om buitenplaatsen te bouwen. Volgens een beschrijving uit 1746 was de polder 'zeer aanzienlyk door de vermaaklijke Buitenplaatsen en schoone Boeren-wooningen'. De eerste buitenplaats die hier gebouwd werd is de nog steeds bestaande hofstede Meerzigt uit 1672/1677. Waarschijnlijk is de naam ontleend aan het uitzicht van de hofstede naar de overkant van de Voorweg, waar het gebied Buytenwegh nog grotendeels onder water stond.

De buitenplaatsen ontstonden vaak uit boerenhofsteden die tot landhuis werden uitgebouwd. Deze ontwikkeling heeft zich aan de Voorweg niet doorgezet; vanaf de tweede helft van de achttiende eeuw waren de buitenplaatsen weer volledig als boerenbedrijf in werking.

3.7.1.2 Beschermd stadsgezicht, beschermde monumenten en beeldbepalende panden

De Voorweg is bij besluit van 21 juni 2006 (Bijlage 12) aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht, omdat de Voorweg het best bewaarde polderlint in Zoetermeer is. Om die reden zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden in dit gebied.

De cultuurhistorische waarden zijn als volgt beschermd:

Bijzondere kwaliteiten Voorweg	In bestemmingsplan	In ander beleid of via andere regeling
De lineaire structuur van de Voorweg en de wetering	de (hoofd)structuur ligt vast met bestemmingsvlakken	
De herkenbare hoge aftekening van een veendijk in het landschap	een minimaal hoogteverschil van 50 cm ligt vast in de planregels behorend bij de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht	is een ruimtelijk criterium in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019)
De gaaf bewaarde samenhang tussen dijk, wetering, bebouwing en open polderlandschap in het deel ten westen van de Leidschendamweg/	de (hoofd)structuur, bebouwing en (groene) open ruimtes liggen vast met bestemmingsvlakken	is een welstandscriterium in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019)

Amerikaweg		
Het ensemble van oude landschapselementen ten westen van hofstede Meerzicht	de oude landschapselementen liggen vast met bestemmingsvlakken en zijn beschermd via de regels behorend bij de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht	- is een ruimtelijk criterium in de Visie Voorweg - houtopstanden in beschermde gebieden en monumentale bomen zijn beschermd via de Algemene Plaatselijke Verordening
Het individuele en pluriforme architectuurbeeld		is een welstandscriterium in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019)
Monumentale boerderijen en erven	beeldbepalende panden zijn beschermd via de regels behorend bij de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht	- Gemeentelijke monumenten zijn beschermd via de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010 - Rijksmonumenten zijn beschermd via de Erfgoedwet

De grenzen van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht zijn aangegeven in onderstaande figuur 3.2.



Figuur 3.2: Grenzen beschermd Stadsgezicht Voorweg

Binnen het plangebied liggen vier beschermde rijksmonumenten:

1. Voorweg 109, boerderij De Hooge Woning, bouwjaar 1679
2. Voorweg 119, Hofstede Meerzicht, bouwjaar 1677
3. Voorweg 125, boerderij Voorzorg, bouwjaar 1794
4. Voorweg 228, hoeve Noorderbosch, bouwjaar 1800

Binnen het plangebied liggen zestien gemeentelijke monumenten:

1. Voorweg 37, woonhuis, bouwjaar 1910
2. Voorweg 50, woonhuis Rozenhof, bouwjaar circa 1815/1878
3. Voorweg 52, woonhuis Minderzorg, bouwjaar 1878
4. Voorweg 54, boerderij Kahnlust, bouwjaar 1895

5. Voorweg 100, tuinderswoning 'k Leer Nog, bouwjaar 1915
6. Voorweg 112, boerderij Rozenburg, bouwjaar 1871
7. Voorweg 115/115a, boerderij De Verwachting, bouwjaar circa 1854
8. Voorweg 131, boerderij Annahoeve, bouwjaar 1906
9. Voorweg 133, boerderij Kromwijk, bouwjaar 1879
10. Voorweg 134/136, woonhuis, bouwjaar oorspronkelijk in de 17e eeuw, herbouw in oorspronkelijke stijl omstreeks 1982
11. Voorweg 153, boerderij, bouwjaar 1880
12. Voorweg 165, boerderij Landzicht, bouwjaar 1880
13. Voorweg 167/167a-b, boerderij Oudersvreugd, bouwjaar 1904
14. Voorweg 173, boerderij Sunny Home, bouwjaar 1914
15. Voorweg 178/178a, bouwjaar 1852
16. Voorweg 232, Elizabethhoeve, bouwjaar 1912

Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en het streven naar herstel in die gevallen waar sprake is van verval. Behoud gaat voor vernieuwing. Veranderingen en uitbreidingen zijn van ondergeschikte aard.

De gemeentelijke monumenten vallen onder de bescherming van de Erfgoedverordening Zoetermeer.

Beeldbepalende panden en objecten

In 2016 is de Visie Voorweg vastgesteld, die in samenspraak met een werkgroep is opgesteld. Bij deze visie hoort een kwaliteitskaart, waarop de beeldbepalende/karakteristieke gebouwen zijn aangegeven die uit dit samenspraaktraject naar voren zijn gekomen. Vervolgens heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Voorweg 2017 een aanvullende inventarisatie en waardering van de panden en objecten in het plangebied plaatsgevonden. De panden en objecten uit deze twee trajecten zijn samengebracht in Bijlage 3 Staat van Beeldbepalende panden en objecten. In deze bijlage staan beeldbepalende panden en objecten die waardevol zijn voor het historische beeld van het plangebied. Zij bezitten cultuurhistorische kwaliteiten die van betekenis zijn voor de directe omgeving en een bijdrage leveren aan de specifieke beeldkwaliteit.

In Bijlage 3 Staat van Beeldbepalende panden en objecten is per pand en object een beknopte beschrijving en waardering opgenomen. Op de plankaart hebben de beeldbepalende panden en objecten de aanduiding 'karakteristiek'.

3.7.2 Archeologie

Aan de Voorweg zijn archeologische resten vanaf de 11^e eeuw te verwachten. Van diverse boerderijen op en tegen de dijk van de Voorweg is het op basis van historische en bouwhistorische gegevens aannemelijk dat ze al kort na de droogmaking zijn aangelegd. Op basis van booronderzoeken kan worden geconcludeerd dat het natuurlijk veen tot zeker 10 meter van de Voorweg nog deels intact is, zodat hier nog archeologische resten verwacht kunnen worden.

De Voorweg is vermoedelijk de derde uitleg van de laatmiddeleeuwse ontginning van Zoetermeer, na de Noord Aa en de Broekweg. Voor de ontginningen langs de Voorweg wordt aangenomen dat ze in de 11^e eeuw werden voltooid. Langs de Voorweg zijn enkele daliegaten gevonden met aardewerk uit de 13^e en 14^e eeuw. Het aardewerk moet afkomstig zijn van de bewoners van de Voorweg. Vermoedelijk werd al vanaf de 14^e eeuw turf gestoken rond de Voorweg. In 1491 werd aan de noordkant langs de Voorweg de Voorwegwetering aangelegd voor het verschepen van uitgegraven turf en voor de ontwatering van het veengebied.

Het gebied langs de Voorweg is in het gemeentelijk rapport 'De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer' (zie paragraaf 2.4.9) aangeduid als beschermd archeologisch monument. Bij ontwikkelingen in deze zone is archeologisch onderzoek nodig. Daarom is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen, die bepaalt dat voorafgaand aan bepaalde activiteiten eerst archeologisch onderzoek plaats moet vinden (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). Het gaat hier om activiteiten die een oppervlakte hebben die groter is dan 50 m² en die meer dan 50 centimeter in de bodem reiken.

Het archeologisch onderzoek is als Bijlage 10 toegevoegd, daarnaast is een oplegnotitie te vinden in Bijlage 11.

Hoofdstuk 4 Beschrijving plan

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder)

Indien een gemeente meewerkt aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Dit vloeit voort uit de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Besluit ruimtelijke ordening.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De hieronder genoemde stedelijke ontwikkelingen worden in het plangebied mogelijk gemaakt.

Woningbouw

Dit plan maakt woningbouw mogelijk. Niet al deze locaties zijn ladderplichtig, omdat hiervan pas sprake is bij woningbouwlocaties vanaf 12 nieuwe woningen.

Dit plan bevat 3 relatief wat grotere ontwikkellocaties van circa 15 woningen, 8 tot 12 woningen (excl. 1 bestaande woning) en 10 woningen. Voor de overige woningbouw in het plangebied gaat het slechts om beperkte aantallen woningen van 1 of 2 woningen.

De woningbouwlocatie met circa 15 woningen (Voorweg Noord) ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De woningbouw aan de Voorweg is een goede aanvulling op de woningbouwprogramma's van de negen Haaglandengemeenten, waar Zoetermeer onderdeel van uitmaakt. Per brief d.d. 3 juli 2015 is aangegeven dat elke aanvullende - maar onvoorziene ontwikkeling binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied van minder dan 50 woningen die niet op de lijst staat, een welkome aanvulling is op de bestaande lijst met nieuwbouwprojecten en als regionaal afgestemd mag worden beschouwd.

De woningbouwlocatie met 8 tot 12 woningen (Voorweg 208) is mogelijk ladderplichtig, afhankelijk van bebouwingsdichtheid die wordt toegelaten op grond van de regeling in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019). Deze locatie ligt buiten het Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is van belang dat deze woningbouwlocatie kleiner is dan 3 hectare. Ook is in dit kader van belang dat deze ontwikkeling locatiegebonden is, omdat door de ontwikkeling ter plaatse een kwaliteitsverbetering optreedt/het betreffende perceel wordt geschoond.

Voor wat betreft de behoefte aan de woningen wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.13 Woonvisie Zoetermeer (2015) en paragraaf 2.4.14 Woningbouwagenda en Woningbouwprogrammering Zoetermeer (2017).

Gelet op het bovenstaande is de behoefte aan de woningen voldoende aangetoond.

Horeca/gemengde bestemming

Op de kavel tussen Gymworld en de Boerderij (Amerikaweg 145) wordt met dit bestemmingsplan een ontwikkeling van maximaal 1200 m² bvo aan horeca/gemengde doeleinden mogelijk gemaakt. Deze locatie ligt binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Het gaat om herontwikkeling van een braakliggend terrein, binnen de bestaande stad Zoetermeer. Bovendien heeft de locatie op basis van het voorgaande bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' met een bebouwingsmogelijkheid. Bij recht is er dus al een stedelijke ontwikkeling mogelijk op deze locatie. Kortom; de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op basis van dit plan wordt ter plaatse horeca mogelijk gemaakt. Het horeca-aanbod in Zoetermeer is erg beperkt ten opzichte van referentie-steden en daarom is er behoefte aan versterking van deze functie. Voor wat betreft de behoefte aan horeca wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.17 Horecavisie 2017. Daarnaast geeft de bestemming nog een paar andere mogelijkheden voor een nieuwe invulling (bedrijven en cultuur en ontspanning). Dit draagt bij aan de doelstellingen uit het Stedelijk Beleidskader Economie (2011). Te weten het realiseren van een gevarieerd vestigingsmilieu voor bedrijven en het aanbieden van een brede, kwalitatief goede en op de toekomst gerichte voorzieningenstructuur (leisure, horeca en detailhandel).

De meerdere invullingsmogelijkheden op de betreffende ontwikkellocatie dragen bovendien bij aan de daadwerkelijke realisatie van de bestemming.

Gelet op de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling zal worden voorzien in een lokale behoefte en is afstemming op regionaal niveau niet noodzakelijk.

Zorginstelling

Ter plaatse van de Annahoeve is met dit bestemmingsplan een gemengde bestemming opgenomen. Beoogd wordt om hiermee een zorginstelling mogelijk te maken met ongeveer 100 zorgeenheden. Deze ontwikkellocatie is in het provinciale Programma Ruimte gedeeltelijk aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte. Het gaat om het deel direct grenzend aan de Voorweg. Het andere deel van het perceel ligt net buiten deze aanduiding. Echter ook dit deel van het perceel ligt binnen bestaand stedelijk gebied, gelet op de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het voorgaande bestemmingsplan maakt bijvoorbeeld al bebouwing voor recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen, horeca, voorzieningen ten behoeve van persoonlijke verzorging en een tuincentrum mogelijk. Ook is de gehele ontwikkellocatie omgeven door een doorgaande weg. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

Woonzorgcentra Haaglanden is een zorgorganisatie met locaties in met locaties in Den Haag, Voorburg, Leidschendam en Zoetermeer. Deze zorgorganisatie biedt zorg, behandeling en begeleiding voor senioren bij dementie, chronische lichamelijke aandoeningen (somatiek), niet aangeboren hersenletsel (NAH) en geriatrische revalidatiezorg. Deze zorginstelling heeft aangegeven dat zij op de locatie Annahoeve woongroepen voor senioren met dementie in een woonzorgcentrum willen huisvesten.

In de Woonvisie Zoetermeer (2015) is opgenomen dat het nodig is om verpleeghuisvoorzieningen in evenwicht te brengen met de (toekomstige) behoefte. Als maatregel is in de visie genoemd dat initiatieven van derden voor het ontwikkelen van woonvormen voor kwetsbare doelgroepen wordt gefaciliteerd.

Met het bovenstaande is de behoefte aan een zorginstelling voldoende aangetoond. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling is afstemming op regionaal niveau niet noodzakelijk.

Kantoorruimte

Bij Hofstede Meerzigt zal een nieuwe kleinschalige kantoorruimte worden gerealiseerd met een bvo van maximaal 240 m² aanvullend op de kantoren in de Hofstede Meerzigt. Deze ontwikkellocatie is in het provinciale omgevingsbeleid aangemerkt als 'stads- en dorpsrand'.

Het nieuwe kantoor is aangevraagd door de eigenaar van Hofstede Meerzigt, omdat de kantoorruimte op het perceel van Hofstede Meerzigt te krap is voor het huidige personeel. Dit kantoorgebouw voorziet derhalve in een kwalitatieve behoefte aan een kleiner kantoor op een locatie nabij de Hofstede Meerzigt. Daarmee is de behoefte aan dit kantoorgebouw voldoende aangetoond. Verder draagt de ontwikkeling bij aan de overlapkwaliteit van de rand van Zoetermeer, doordat deze past binnen het integrale ontwerp van de rand aan deze zijde van Zoetermeer.

Geconcludeerd wordt dat dit plan, gelet op het voorgaande, past binnen de kaders van de Ladder.

4.2 Conserverend karakter

Het bestemmingsplan Voorweg 2017 voegt verschillende bestemmingsplannen samen en maakt de regels actueel. Het heeft daardoor een overwegend conserverend karakter.

Bij de actualisatie van dit plan vormen de voorgaande bestemmingsplannen het vertrekpunt. Bestaande bouwmogelijkheden zijn (in licht gewijzigde vorm) opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen. Verder is bij de afweging om de gebruiks- en bouwmogelijkheden te bepalen onder andere de feitelijke situatie en verplichtingen die voortvloeien uit de huidige wet- en regelgeving betrokken. Ook is gekeken naar de planologische mogelijkheden die op grond van vergunningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn aanpassingen gedaan die inspelen op geldend (door de raad vastgesteld) beleid, zoals de ambities uit de Visie Voorweg, het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg en het feit dat de Voorweg een beschermd stadsgezicht is.

Activiteiten die ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan binnen het plangebied uitgevoerd worden, maar niet passen binnen de voorgaande bestemmingen, worden gelegaliseerd voor zover deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Legale bedrijven/functies hebben een maatbestemming gekregen, indien deze niet passen binnen de algemene toelaatbare milieucategorie (zie paragraaf 5.7.3.3).

4.3 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is opgenomen om te waarborgen dat rekening wordt gehouden met:

- de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht (zie paragraaf 3.7.1.2);
- de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden en objecten, gelegen in het plangebied (zie Bijlage 3).

De gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening.

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' voor een beeldbepalend pand of object betekent dat er naast de hoofdbestemming nog een bestemming van toepassing is, namelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'.

Als er gebouwd of verbouwd wordt, moet er naast de regels in de voorkomende bestemming, dus ook rekening gehouden worden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De cultuurhistorische waarden zijn voor de beeldbepalende panden en objecten beschreven in de Staat van Beeldbepalende panden en objecten. Voor het beschermd stadsgezicht staan deze in de Toelichtingen op de beschermde stadsgezichten.

4.4 Bouwmogelijkheden

In vorige bestemmingsplannen werd voor een deel van de Voorweg alleen gewerkt met voorgevelrooilijnen en middels een regel konden de hoofdgebouwen met 15% worden uitgebreid.

Om recht te doen aan het beschermde stadsgezicht Voorweg zijn in dit bestemmingsplan om bestaande hoofdgebouwen bouwvlakken bepaald. Door het bepalen van bouwvlakken om hoofdgebouwen wordt de bestaande positie van de hoofdgebouwen vastgelegd. Hiermee wordt de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd vastgelegd. Daar waar de uitbreiding van 15% van het hoofdgebouw mogelijk was, is dit doorvertaald op de plankaart middels een ruimer bouwvlak dan alleen het bestaande hoofdgebouw. Over het algemeen zit de ruimte in het bouwvlak aan de achterzijde, waarmee bestaande ruimte tussen de huidige hoofdgebouwen wordt gehandhaafd en het aanzicht vanaf de Voorweg onveranderd blijft.

4.5 Groen en openheid

Om de bestaande groene kwaliteiten en openheid direct rondom de wetering en de aangrenzende oevers te behouden, is over de gehele Voorweg langs de wetering een tuinbestemming voor de voorgevelrooilijnen/bouwvlakken opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat vergunningsplichtige gebouwen en overkappingen (zoals schuurtjes) en hogere bouwwerken geen gebouwen zijnde, kunnen worden gerealiseerd. Het gewaardeerde groene en onbebouwde karakter direct langs de wetering wordt zodoende beschermd.

4.6 Ontwikkelingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor de ligging van de ontwikkellocaties is onderstaand overzichtskaartje opgenomen.



Figuur 4.1: ontwikkelingen langs de Voorweg

4.6.1 Voorweg 115

Voorweg 115 is een monumentaal pand bestaande uit de boerderij en aangebouwde schuren. Met de verkoop van de manege (op het adres Voorweg 115a) is er geen sprake meer van een dienstwoning en wordt deze voormalige dienstwoning omgezet naar een reguliere woonbestemming. In de schuren achter de woning wordt de bestemming verbreed om diverse nieuwe functies, passend in het karakter van de Voorweg, mogelijk te maken. Het gaat om maatschappelijke functies, ten behoeve van wonen-en-zorg en dagbesteding, maar ook om kleinschalige bedrijvigheid (waaronder het bedrijfsmatig stallen van koetsen) of transformatie naar woningbouw. Hierbij is het uitgangspunt dat de bestaande schuren hun landelijke en historische karakter behouden.

4.6.2 Voorweg 119

Voor de bestaande bedrijven in de Hofstede Meerzigt is gezocht naar een locatie om een nieuwe kantoorruimte te realiseren. De uitbreiding vindt plaats op de weide ten westen van Hofstede Meerzigt.

Een uitbreiding van een kantoorfunctie binnen het historische ensemble van de bestaande bouwdelen van Hofstede Meerzigt is onwenselijk. Het toevoegen van nieuwe bebouwing gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het monumentale ensemble. Zie hierover het bijgevoegde Monumentenadvies 'Verbouwen hooiberg bij Rijksmonumentale boerderij hofstede Meerzicht'. Daarom is buiten het historische ensemble een plek gezocht. In dat kader is een tweede monumentenadvies gevraagd aan de gemeentelijke erfgoedadviseur (zie Bijlage 14). De locatie van de nieuwe kantoorruimte is de onbebouwde weide ten westen van Hofstede Meerzigt geworden.

Door de ondergeschikte omvang van het nieuwe kantoorgebouw (t.o.v. Hofstede Meerzigt), de positionering op ruime afstand van de Voorweg en de positionering ruim achter de voorgevelrooilijn van het monument Hofstede Meerzigt is er sprake van goede ruimtelijke ordening en wordt er voldoende rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van de Voorweg. Ook de zorgvuldige landschappelijke inpassing en de bereikbaarheid en ontsluiting via een loopbrug naar het terrein van Hofstede Meerzigt en vervolgens naar de Zonnenberg, draagt hier aan bij.

Het kantoorgebouw wordt landschappelijk ingepast en daarvoor wordt eveneens het gebruik van het weiland aan de westzijde van het kantoorgebouw fysiek begrensd door een greppel. Deze greppel dient minimaal 1,5 meter breed (inclusief taluds) te zijn, minimaal 0,50 meter diep en minimaal 45 meter lengte te hebben. Om de aanleg en het behoud van de greppel voldoende juridisch te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. De strekking van deze voorwaardelijke verplichting is dat het gebruik van de gronden als kantoor strijdig is met het bestemmingsplan, zolang geen greppel is gerealiseerd/aanwezig is.

4.6.3 Voorweg 131

Sinds enkele jaren wordt er een alternatief gezocht voor een nieuwe functie van het monument Annahoeve aan de Voorweg. Restauratie en herbouw van het grotendeels afgebrande monumentale ensemble bemoeilijkt dit. Zodoende is voor dit perceel een ruime bestemming 'Gemengd' opgenomen, waar cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen, dagbesteding, respijtwoningen, horeca alsmede woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Er is een 'knip' gelegd op het perceel. Bouwvlakken rondom de oorspronkelijke bouwvolumes van het monument Annahoeve zorgen voor behoud van de oorspronkelijke positie van de bebouwing aan de Voorwegwetering. Een vrij en open zicht op de Annahoeve vanaf de westzijde wordt gewaarborgd door de specifieke bouwaanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen'. Dit is in lijn met het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg, omdat hierdoor zo veel als mogelijk de oorspronkelijke ruime opzet van het erf wordt herstelt. Verder op het terrein is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen voldoende flexibiliteit wordt geboden om een nieuwe invulling te kunnen vinden, die bijdraagt aan de ontwikkeling van het totale perceel. Een (eigentijdse) invulling, passend bij de karakteristiek van de plek, biedt de mogelijkheid om hier een aantrekkelijke ontwikkeling mogelijk te maken die passend is bij de entree tot Zoetermeer aan deze zijde van de stad.

4.6.4 Voorweg 133

Voor het bestaande restaurant Hoeve Kromwijk wordt een verruiming van het bouwvlak toegestaan om te kunnen voorzien in de behoefte om door te kunnen groeien op deze plek. Hiermee ontstaat flexibiliteit en ruimte voor toekomstige uitbreidingen zoals een veranda en/of een hooiberg. Het bebouwingspercentage bedraagt 35%.

4.6.5 Voorweg 135

Voor het bestaande Ruitersport Centrum aan de Voorweg worden de bouwmogelijkheden verruimd om te kunnen voldoen aan de nieuwe eisen in het kader van dierenwelzijn/om een bestaande manegestal te vervangen. De overige bestaande manegestallen, langeerbakken en rijbak zijn positief bestemd. Een overkapping van de langeerbakken en rijbak met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 1250 m², wordt eveneens mogelijk gemaakt. De bestemming blijft voor het overige in stand.

4.6.6 Voorweg 137/139

De oorspronkelijke lintbebouwing, passend bij de karakteristiek van de Voorweg kenmerkt zich door bebouwing dicht op het hoger gelegen dijklichaam. Voor nieuwe bebouwing op dit perceel wordt het ruimtelijk wenselijk geacht om dit verder van de Voorweg te realiseren. Daarom is het mogelijk gemaakt om de bestaande woningen op de percelen Voorweg 137 en 139 te verplaatsen naar 20 meter vanaf de Voorweg, gemeten vanaf het hart van de weg. Voor deze locatie is Wijzigingsbevoegdheid 3 opgenomen in de regels.

4.6.7 Voorweg 164

De bestemming en het bouwvlak zijn gewijzigd. De bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd naar een ruimere bestemming 'Gemengd'. De verruiming van de functie komt tegemoet aan de mogelijkheid tot variatie langs de Voorweg en biedt nu mogelijkheden om kleinschalige bedrijvigheid, een maatschappelijke functie of wonen (in combinatie met zorg) mogelijk te maken. Horeca is op deze locatie uitgesloten. Daarnaast is de positie van het bouwvlak verschoven van achterop het perceel naar meer centraal op het perceel, rekening houdend met meer afstand tot de bestaande bebouwing. Ook is het doorzicht uit de Visie Voorweg beschermd door de specifieke bouwaanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen'

4.6.8 Voorweg 175

Op dit perceel worden twee woningen toegestaan in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Met de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder wordt de agrarische functie beëindigd en worden de bijbehorende woning en opstallen gesloopt. De bestaande (te slopen) woning heeft een inhoud van 850 m³, waardoor voor één van deze twee woningen aan de Voorweg ook een inhoudsmaat van 850 m³ geldt. De andere woning heeft een inhoud van 750 m³ en is ter compensatie van de sloop van de bedrijfsbebouwing.

Daarnaast is ondergronds nog extra volume toegestaan van 400 m³ respectievelijk 900 m³. Vanwege het aanwezige hoogteverschil door het dijklichaam is dit ondergrondse volume ter plaatse van het bouwvlak ruimtelijk goed inpasbaar. Het verloop van het maaiveld, het oorspronkelijke talud van het dijklichaam, zal op de rest van het perceel namelijk behouden en zichtbaar blijven. Daardoor zal het ondergrondse volume geen onevenredige invloed hebben op de ruimtelijke uitstraling richting de Voorweg.

Tot slot is bij de positionering van de bouwvlakken rekening gehouden met het behouden van de doorzichten naar het omliggende landschap. De bebouwing is enigszins geclusterd, maar met voldoende openheid en ruimte tussen de twee bouwvlakken om een doorzicht vanaf de Voorweg naar het achterland, de Nieuwe Driemanspolder, te behouden. Om het doorzicht tussen de twee bouwvlakken te waarborgen is daar een specifieke bouwaanduiding 'geen vergunningsvrij bouwen' opgenomen. Voor de doorzichten aan oost- en westzijde van het perceel geldt de bestemming 'Groen', waardoor deze doorzichten eveneens zijn geborgd in het bestemmingsplan.

4.6.9 Voorweg 208

Het perceel kent in het bestemmingsplan Recreatiegebied Noord-West de bestemmingen Transportbedrijf en Garagebedrijf met deels een wijzigingsbevoegdheid voor het deel garagebedrijf, naar ten hoogste 15% te wijzigen in woondoeleinden, ten hoogste 15% te wijzigen in erf, tenminste 70% te wijzigen in tuin.

Voor deze locatie is in dit plan Wijzigingsbevoegdheid 4 opgenomen in de regels, zodat het mogelijk wordt om de deze bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' of 'Tuin'.

Een wijziging van de functies ter plaatse biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. Met de wijziging verdwijnen de huidige verkeersaantrekkende functies. Ook ontstaan nieuwe kansen om kwaliteit toe te voegen, omdat de voormalige bedrijfsbestemming plaats maakt voor minder verharding, meer groene kwaliteit en het behoud van het monument.

In het voorste gedeelte van de boerderij is reeds een woning aanwezig, die behouden blijft. Met de sloop van de overige bestaande opstallen, achter op het erf wordt kwaliteitsverbetering bereikt en kunnen oorspronkelijke waarden hersteld worden, zoals oorspronkelijke watergangen en passende bebouwing. Ter compensatie van het opschonen, slopen en de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Recreatiegebied Noord-West, worden hier woningen toegestaan en de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' toegevoegd.

Voor een zorgvuldige inpassing van het plan worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke kwaliteit en wordt aangesloten bij het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Voor het ruimtelijke beeld van de Voorweg is het wenselijk om te voorkomen dat de strook direct langs de Voorweg volledig bebouwd kan worden. Hiervoor wordt ten westen van Voorweg 208 een Tuinbestemming van 10 meter voorgeschreven, waar geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd en vergunningsvrij bouwen is uitgesloten. Hierdoor wordt voldoende afwisseling tussen bebouwde- en onbebouwde gronden en openheid geborgd. Aan de oostzijde van de ontwikkellocatie liggen bestemmingen die slechts beperkt bebouwing toelaten, waardoor voornoemde afwisseling ook aan deze zijde is geborgd. Voor wat betreft de ontsluiting geldt de voorwaarde dat een beperkt aantal woningen direct mag worden ontsloten op de Voorweg. De overige woningen worden via de Achterweg ontsloten. Verder is een woning met een goothoogte en bouwhoogte van meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 meter alleen toegestaan als dit verder van de Voorweg gelegen is, zodat de impact ervan op de het ruimtelijke beeld beperkt is.

4.6.10 Voorweg 226A

Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', waarop één woning was toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Ter compensatie van het opschonen van het perceel wordt een tweede bouwmogelijkheid voor één extra woning toegestaan. Verschillende gebouwen en bouwwerken zijn opgeruimd met een totale oppervlakte van ca. 636 m², waarmee verrommeling van het buitengebied is tegengegaan en meer openheid en doorzicht over het perceel naar achter is gerealiseerd. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Voorweg en rechtvaardigt een tweede woning die zorgvuldig wordt ingepast (passend in maat, schaal en architectuur). Hiervoor is in de regels de Wijzigingsbevoegdheid 5 opgenomen.

4.6.11 Voorweg 230

Op het perceel was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog een loods aanwezig. De loods was toen al enkele jaren niet meer in gebruik als bedrijf aan huis. Op deze locatie wordt ter compensatie hiervan één extra woning mogelijk gemaakt.

De nieuwe woning leidt tot een kleiner bebouwd oppervlak, waardoor geen nadelig effect plaatsvindt op de bestaande kwaliteiten van de Voorweg. De positie van de nieuwe woning is gesitueerd nabij de bestaande brug ten westen van het perceel. Dit zorgt er voor dat meerdere woningen over deze brug ontsloten worden en geen nieuwe brug wordt toegevoegd. Ook ontstaat hierdoor voldoende ruimte tussen de nieuwe woning en de bestaande woning op het perceel Voorweg 230, waardoor een doorzicht ontstaat tussen de beide percelen. Dit doorzicht heeft een Tuinbestemming, waar geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd en vergunningsvrij bouwen is uitgesloten. Verder is de nieuwe woning door zijn beperkte omvang, 1 bouwlaag met kap, de terugliggende positie ten opzichte van de bestaande woning op het perceel Voorweg 230 passend binnen het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.

Voor deze locatie is rond de bestaande woning een bouwvlak opgenomen en een woonbestemming en bouwvlak opgenomen om de nieuwe woning mogelijk te maken.

4.6.12 Voorweg Noord

Het vrijetijdscentrum aan de Voorweg 112 en de naastgelegen wijktuinen zijn samengevoegd bij stadsboerderij Buitenbeest aan de Voorweg 93. Hierdoor zijn de gronden aan de Voorweg 112 vrijgekomen. Deze locatie draagt de naam Voorweg Noord. Op 13 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat de vrijgekomen gronden worden ontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied met behoud van de bestaande kwaliteiten.

Voor een deel van de locatie is in de planregels bepaald dat er geen vergunningsvrij bouwen is toegestaan op gronden met de bestemming tuin. In de Visie Voorweg is namelijk geconstateerd dat de afwisseling tussen bebouwing en groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open de Voorweg uniek maakt. De regeling om vergunningsvrij bouwen niet toe te staan op een deel van de gronden met de bestemming tuin op de locatie Voorweg Noord, draagt bij aan de afwisseling tussen dicht en open. En het zorgt ervoor dat het ter plaatse gewenste doorzicht daadwerkelijk open en onbebouwd blijft.

Daarbij is meegewogen dat de beperking geldt voor een deel van het erf (alleen ter plaatse van de aanduiding) die bij de te bouwen woningen zal gaan horen. De regeling laat mogelijkheden om op andere delen van het erf vergunningsvrije bouwwerken op te richten.



Figuur 4.2: schets Voorweg Noord (indicatief)

4.6.13 Voorweg 232a

Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', waarop één woning was toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Ter compensatie van het opschonen van het perceel wordt een tweede bouwmogelijkheid voor één extra woning toegestaan. Het betreft hier het vervangen van een kippenschuur door een woning, die in maat- en schaal hieraan refereert. Het uitgangspunt om met een nieuwe bestemming, een kenmerkend bouwvolume te behouden, draagt bij aan de behoud van bestaande kwaliteiten en karakteristiek van de Voorweg en sluit goed aan bij de uitgangspunten van de opzet van het (vroegere) boerenerv uit het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.

4.6.14 Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en de Boerderij, Amerikaweg 145)

Op de locatie is een bestemming 'Gemengd' opgenomen ten behoeve van de functies cultuur en ontspanning, horeca en bedrijven om de uitstraling langs de hoofdwegenstructuur, als entree aan de westzijde van de stad te ondersteunen. De bouwhoogte van 15 meter sluit aan bij het naastgelegen perceel (Boerderij) en past ruimtelijk gezien goed bij het meer stedelijke karakter langs de Amerikaweg.

4.6.15 Zalkerbos 320

Ruimtelijk is een toekomstige wijziging naar woningbouw, zoals nu reeds met een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, wenselijk en passend in de Visie Voorweg. Op het terrein waar nu de tennishal en tennisbanen zijn gesitueerd is een toekomstige invulling met woonbebouwing ook goed inpasbaar. Het behouden van recreatieve- en of andere functies langs de Voorweg dragen echter ook bij aan de diversiteit langs de Voorweg, maar het huidige complex staat dicht op de Voorweg en draagt niet bij aan het historische, landelijke karakter. Het geldende bestemmingsplan kende een wijzigingsbevoegdheid naar 11 woningen. In dit bestemmingsplan is dit gewijzigd overgenomen, namelijk met een maximum van 10 woningen. De nieuw voorgestelde dichtheid sluit hiermee aan bij het 'Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg'. Er worden namelijk 10 woningen binnen het wijzigingsvlak van 0,69 ha gerealiseerd. Dit komt neer op 14,5 woning per hectare.

Voor deze locatie is Wijzigingsbevoegdheid 1 opgenomen in de regels.

Het huidige pand is dicht op de Voorweg gesitueerd en qua maat, schaal en positionering niet echt passend aan de Voorweg. Kleinschaligere bebouwing, met landelijke uitstraling en enige afstand tot de Voorweg, met ruimte voor openheid en groen zou een passender ruimtelijk beeld op leveren. De wijzigingsbevoegdheid voorziet hierin en biedt mogelijkheden voor een kleinschalig programma in de vorm van twee geschakelde woningen en een complex van 8 woningen (vergelijkbaar met de boerderij aan de overzijde) passend in de schaal van dit deel van de Voorweg. Zodoende worden er verspreid over het perceel maximaal 2 nieuwe bouwmassa's (bouwvlakken) toegevoegd, haaks op de Voorweg waardoor meer doorzicht en openheid langs de Voorweg kan ontstaan. De huidige tennishal heeft een dichte gevel gericht op de Voorweg over een lengte van ca. 61 meter, dat zorgt voor ca. 60% volgebouwd aanzicht vanaf de Voorweg ter plaatse. Binnen de randvoorwaarden hebben de gezamenlijke voorgevels een lengte van maximaal 30 m en een minder volgebouwd aanzicht van ca. 30%. Binnen de kleinschalige bouwmassa's kunnen maximaal 10 woningen gerealiseerd worden, met een lagere bouwhoogte dan de huidige tennishal. De bebouwing wordt georiënteerd op de Voorweg (voorkanten) en de ontsluiting voor de auto's en het parkeren vindt plaats via het Zalkerbos. Hiermee wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die past in de Visie Voorweg en die ter plaatse de ruimtelijke kwaliteiten kunnen versterken.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

De in het plangebied voorgenomen ontwikkelingen hebben gevolgen voor de bestaande verkeerssituatie en ontsluiting. Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkelingen, is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

In de onderstaande tabel zijn de relevante kencijfers opgesomd.

Functie	Maximale mvt/etmaal
Koopwoning, vrijstaand	8,6 per woning
Koopwoning, twee-onder-een-kap	8,2 per woning
Koopwoning, tussen/hoek	7,5 per woning
Zorginstelling	0,7 per wooneenheid
Kantoorgebouw (zonder baliefunctie)	6,5 per 100 m ² bvo
Horeca/gemengde doeleinden	14 per 100 m ² bvo

Woningbouw

De grootste woning ontwikkellocatie Voorweg Noord omvat circa 15 woningen. De

verkeersgeneratie van deze woningbouw van maximaal 129 mvt/etmaal zal worden afgewikkeld via het oostelijk deel van de Voorweg (tussen Abdissenbos en Ir. Veltplein). Een andere grotere ontwikkellocatie betreft circa 12 woningen op het perceel Voorweg 208 en 208a. De verkeersgeneratie van deze woningbouw van maximaal 104 mvt/etmaal zal worden afgewikkeld via het westelijk deel van de Voorweg en de Achterweg via de Meerzichtlaan. In de huidige situatie is op dit perceel een transportbedrijf en een garagebedrijf toegestaan en is een tankstation gevestigd. Deze functies maken meer verkeer mogelijk dan de functies in de toekomstige situatie, waardoor er dus sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen.

De derde grotere ontwikkellocatie betreft 10 woningen op het perceel Zalkerbos 320. De verkeersgeneratie van deze woningbouw van maximaal 86 mvt/etmaal zal worden afgewikkeld via het Zalkerbos. In de huidige situatie is ter plaatse een tennishal gevestigd. Deze functie genereert meer verkeer dan de functies in de toekomstige situatie, waardoor er dus sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen.

Voor de overige woningbouw ontwikkellocaties geldt dat het slechts beperkte aantallen woningen betreft van enkele woningen per locatie, oftewel minder dan 70 mvt/etmaal. Aangezien deze locaties verspreid liggen langs de verschillende delen van de Voorweg zullen de verkeerstoenames beperkt zijn.

Andere ontwikkelingen

Op de kavel tussen Gymworld en de Boerderij (Amerikaweg 145), wordt met dit bestemmingsplan een ontwikkeling van maximaal 1200 m² bvo aan horeca/gemengde doeleinden mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling leidt tot maximaal 168 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. De ontsluiting van deze kavel zal plaatsvinden via de Parallelweg Amerikaweg en vervolgens via de Meerzichtlaan en de Amerikaweg. Deze wegen zijn berekend op de afwikkeling van grotere verkeersstromen. Een toename van deze omvang kan nog goed worden afgewikkeld op het bestaande wegennet.

Ter plaatse van de Annahoeve is met dit bestemmingsplan een gemengde bestemming opgenomen, waardoor ter plaatse een zorginstelling mogelijk wordt gemaakt met ongeveer 100 zorgeenheden. Dit levert een verkeersgeneratie op van maximaal 70 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het verkeer van en naar deze locatie zal van een klein gedeelte van de Voorweg (enkele tientallen meters) gebruik maken en zal daarna via de Amerikaweg worden ontsloten.

Bij Hofstede Meerzigt zal een nieuwe kantoorruimte worden gerealiseerd met een bvo van circa 230 m². Het parkeren door het personeel zal plaatsvinden langs de Zonnenberg. Daardoor zal deze locatie voor het autoverkeer worden ontsloten via de Zonnenberg.

Verkeersintensiteit per wegvak

Deze ontwikkelingen levert de volgende verkeerstoename per weggedeelte op:

Wegvak	Intensiteit (tot.)	Max. V
	weekdag 2022 (in mvt/weekdagemaal)	
Afrikaweg (Amerikaweg-Van Leeuwenhoeklaan)	37.000	50
Voorweg (J.L. van Rijweg-Abdissenbos)	1.300	30
Voorweg (Abdissenbos-Ir. Veltplein)	550	30
Voorweg (Ir. Veltplein-Meerzichtlaan)	700	30
Voorweg (Meerzichtlaan-Heuvelweg)	450	30
Voorweg (Heuvelweg-Amerikaweg)	1.700	80
Voorweg (Amerikaweg-Buytenparklaan)	4.300	80
Voorweg (Buytenparklaan-Wilsveen)	5.150	60
Amerikaweg (Afrikaweg-Vorstiusrode)	27.000	70
Amerikaweg (Vorstiusrode-Meerzichtlaan)	22.050	50
Amerikaweg (Meerzichtlaan-Buytenparklaan)	18.500	50
Amerikaweg (Buytenparklaan-Voorweg)	17.600	50
Parallelweg Amerikaweg (Amerikaweg-RR-halte Voorweg-Laag)	1.800	50
Parallelweg Amerikaweg (RR-halte Voorweg-Laag-Meerzichtlaan)	2.500	50
Abdissenbos (Voorweg-Fonteinbos)	1.320	30
Zalkerbos (Meerzichtlaan-Speulderbos)	5.600	50
Zalkerbos (Speulderbos-Jagersbos)	2.100	30
Zonnenberg (Meerzichtlaan-Zandberg)	1.900	30
Zonnenberg (Zandberg-Wijnberg)	800	30
Meerzichtlaan (Amerikaweg-Voorweg)	11.500	50
Meerzichtlaan (Voorweg-Zonnenberg)	10.900	50

Tabel 4.1: Verkeersintensiteit 2022 inclusief planontwikkeling en maximumsnelheden per wegvak.

Uit deze verkeersintensiteiten blijkt dat op het oostelijk deel van de Voorweg tussen het Abdissenbos en het Ir. Veltplein de verkeersintensiteit naar verwachting zal toenemen naar afgerond 550 tot maximaal 1.300 mvt/etmaal. Een dergelijke intensiteit kan nog goed worden afgewikkeld op de Voorweg. De maximaal acceptabele intensiteit voor gemotoriseerd verkeer ligt op 1.500 mvt/etmaal. Hier blijft de intensiteit nog ruim onder, inclusief de realisatie van de ontwikkelingen aan de Voorweg.

Voor het deel van de Voorweg tussen Meerzichtlaan en Heuvelweg geldt dat de huidige verkeersintensiteit beduidend lager ligt rond 300 mvt/etmaal en na volledige invulling van de ontwikkelmogelijkheden, beperkt zal blijven tot maximaal 450 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersintensiteit is nog goed af te wikkelen op dit deel van de Voorweg.

De delen van de Voorweg tussen Heuvelweg en Amerikaweg en ten westen van de Amerikaweg kennen een ander profiel en hebben geen verblijfsfunctie maar een verkeersfunctie. Deze wegen kennen nu en in de toekomst veel hogere verkeersintensiteiten van 4.000 tot 5.150 mvt/etmaal. De toenames als gevolg van de ontwikkellocaties langs deze weggedeelten zijn zodanig beperkt dat dit verkeer nog goed kan worden afgewikkeld via de Voorweg. Infrastructurele maatregelen kunnen achterwege blijven. Hetzelfde geldt voor de Meerzichtlaan en Amerikaweg die berekend zijn op de afwikkeling van grotere verkeersstromen en die de relatief beperkte verkeerstoenames goed kunnen verwerken.

Verkeersaspecten staan de beoogde ontwikkelingen dan ook niet in de weg en infrastructurele maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.7.2 Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen verspreid over het plangebied. Bij deze ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de geldende parkeernormen voor woningbouw. Een groot deel van het plangebied ligt in Zone C en een kleiner deel ligt in Zone B van de gebiedsindeling voor de te hanteren parkeernormen.

Uitgaande van grote niet gestapelde woningen zal in Zone C voldaan moeten worden aan een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats bedoeld is voor bezoek. In Zone B geldt voor een grote niet gestapelde woning een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,2 parkeerplaats bedoeld is voor bezoek. Voor de kantoor en gemengde doeleinden-voorzieningen dient afhankelijk van de zone waarin de ontwikkeling zich bevindt en de uiteindelijke functie te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,75 tot ruim 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een zorginstelling (verpleeg- of verzorgingshuis) geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid.

Op de ontwikkellocaties kan worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Bij nagenoeg alle ontwikkellocaties zal dit op eigen terrein plaatsvinden. Op de Voorweg zelf kunnen geen parkeerplaatsen worden toegevoegd. Voor het nieuwe kantoor bij Hofstede Meerzigt zullen aan de Zonnenberg circa 5 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd.

Dit bestemmingsplan bevat planregels (Artikel 35) die die ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen getoetst worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

4.7.3 Verkeerskundige voorwaarden nieuwe ontwikkelingen

De volgende verkeerskundige randvoorwaarden zijn van toepassing op de nieuwe ontwikkelingen

- Er moet aan de geldende Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels worden voldaan. Hierbij dient het bouwplan te voldoen aan de parkeernorm.
- De parkeerplaatsen mogen niet langs de Voorweg liggen. Deze dienen op de kavels zelf aangelegd te worden. Ook het zogenaamde bezoekersparkeren dient op de bouwkavels zelf te worden gerealiseerd. Dit betekent echter dat bezoekers per auto de kavels op moeten kunnen rijden en hier openbaar moeten kunnen parkeren.
- Ontsluiting van woningen dient plaats te vinden vanaf de achterliggende wegenstructuur (in plaats van de Voorweg), indien hiertoe mogelijkheden bestaan.
- Woningen mogen niet ieder hun eigen uitrit op de Voorweg hebben. De uitritten van de woningen dienen geclusterd te worden, bijvoorbeeld d.m.v. hofjes of gezamenlijke erftoegangen.
- Iedere woning dient een berging te hebben, waarin minimaal 2 fietsen gestald kunnen worden.

Hoofdstuk 5 Milieu en leefkwaliteit

5.1 Strategische milieu-beoordeling

In de Europese Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 wordt - onder meer - aangegeven dat bij de voorbereiding van en besluitvorming over bepaalde plannen en programma's een milieubeoordeling moet worden uitgevoerd. Deze Richtlijn (met bijlagen) is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, door middel van een aanpassing van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter.

Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een aantal ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn niet als activiteit genoemd in onderdeel C van de bijlage behorende bij het Besluit-mer, zodat niet direct sprake is van een MER-plicht.

Er is gezien of de ontwikkelingen onder onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit-mer vallen. Onderdeel D 11.2. richt zich op de activiteiten "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Er is sprake van een mer-plichtige activiteit indien de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit plan opgenomen ontwikkelingen blijven ver onder de hierboven genoemde drempelwaarden waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen milieueffectrapport behoeft te worden opgemaakt.

Dat neemt echter niet weg dat als de activiteiten onder de drempelwaarden blijven er toch aan de hand van de selectiecriteria van bijlage III behorende bij de Europese richtlijn 85/337/EEG gezien moet worden of er alsnog een MER nodig is. Het betreft dan met name de kenmerken en de locatie van het gebied.

In dat kader is een notitie Toelichting m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Voorweg 2017 opgesteld. Hiermee is vooruitlopend op de onderzoeklast die bij een bestemmingsplan hoort, een besluit genomen (zie Bijlage 8) over de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Op basis van de relatieve omvang van de ontwikkelingen en de ligging van het plangebied kunnen uitspraken worden gedaan over het plan in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis van ervaringen met soortgelijke plannen en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. In de toelichting van dit bestemmingsplan vindt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een volledige toetsing aan de individuele milieuaspecten plaats.

Uit de notitie Toelichting m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Voorweg 2017 en de plantoelichting volgt dat voor bestemmingsplan Voorweg 2017 geen milieueffectbeoordeling dan wel een milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein.

Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Bestemde ligplaatsen voor woonschepen worden aangemerkt als geluidsgevoelig terrein.

Verplichting tot akoestisch onderzoek

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden verricht, waarin wordt aangetoond dat aan de geluidnormen krachtens de Wet geluidhinder wordt voldaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Voor nieuwe situaties gelden er strengere normen dan voor bestaande. Omdat de geluidsbelasting afneemt bij een toenemende afstand en uiteindelijk niet meer relevant is, zijn er bij wet geluidszones gedefinieerd, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht.

Zonering

Wegen, spoorwegen en zoneringsplichtige industrieterreinen kennen geluidszones. De geluidzone is het afgebakende gebied waarbinnen normen en grenswaarden van de Wet geluidhinder en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. De omvang van de geluidszones voor wegverkeer zijn afhankelijk van de ligging van de weg (in stedelijk- of buitenstedelijk gebied) en het aantal rijstroken. Dit is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Bij railverkeer wordt de zonebreedte bepaald door het type spoor, het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Bij railverkeer zijn de zonebreedtes eveneens landelijk bepaald, ze zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder.

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de zones van diverse binnen- en buitenstedelijke wegen en voor een gedeelte binnen de zone van de RandstadRail. Het gebied ligt niet binnen de zone van de Rijksweg A12, de HSL of de spoorlijn Den Haag – Gouda, omvat geen zoneringsplichtige industrieterreinen en ligt ook niet binnen de geluidzone van een vliegveld.

Normstelling

De Wet geluidhinder bevat normen ten aanzien van de maximaal toegestane geluidbelasting. Deze normen zijn alleen van toepassing op de gevels van geluidgevoelige objecten of op de grens van geluidgevoelige terreinen. Er wordt onderscheid gemaakt in voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Voor alle (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen wordt de voorkeursgrenswaarde nagestreefd. Realisatie hiervan is echter niet altijd mogelijk. De wet biedt de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde. Boven de maximale ontheffingswaarde is het ontwikkelen van geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Hogere waarde procedure

Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, moet worden onderzocht of er mogelijke maatregelen zijn te treffen om het geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Hierbij moet eerst worden gekeken naar mogelijke maatregelen bij de bron (bijv. geluidsreducerend wegdek), dan in de overdracht (bijv. geluidsschermen of een aangepaste verkaveling) en dan pas bij het 'ontvangend' object (bijv. extra gevelisolatie of een vliesgevel). Voor het verkrijgen van een ontheffing voor een hogere waarde dient een hogere waarde procedure te worden gevoerd.

5.2.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan maakt diverse nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door adviesburo Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in het rapport Onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit bestemmingsplan Voorweg 2017 te Zoetermeer, FS 15508-1-RA-008, 4 december 2018.

De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting, ten gevolge van zowel weg- als railverkeer op de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen of op de randen van de bouwvlakken voor het maatgevende jaar, en deze te toetsen aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh).

De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder beschreven, de volledige rapportage is als Bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat op 3 locaties het bouwvlak anders wordt gepositioneerd, dan was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft de locaties Voorweg 164, 175 230. In de oplegnotitie behorend bij het Onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit bestemmingsplan Voorweg 2017 te Zoetermeer, d.d. 27 september 2019, is onderzocht welke effecten de verschuivingen hebben op de berekende geluïniveau's en of de verschuivingen al dan niet met aanpassing van het hogere waarden besluit doorgang kunnen krijgen. De oplegnotitie is als Bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkelingen, zoals omschreven in paragraaf 4.6. Een groot aantal van deze ontwikkelingen heeft een geluidgevoelige bestemming. Deze ontwikkelingen zijn gelegen binnen de geluidszone van één of meerdere wegen. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook het als 30 km/uur weg bestemde gedeelte van de Voorweg onderzocht.

Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van diverse ontwikkelingen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden.

In dit plangebied is sprake van een beperkt aantal planlocaties, waarvoor een relatief hoge geluidbelasting is berekend. De toepassing van stil asfalt zal onvoldoende geluidreductie bewerkstelligen en is een zeer hoge investering voor het beperkt aantal geplande woningen. Bronmaatregelen zijn daarom niet realistisch. De toepassing van geluidschermen is mogelijk, maar vereist relatief lange en hoge geluidschermen die niet gewenst zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Ook is de investering voor dergelijke geluidschermen zeer hoog in relatie tot het aantal woningen. Overdrachtsmaatregelen zijn derhalve eveneens niet realistisch. Om de geplande woonbestemmingen mogelijk te maken zijn daarom de in onderstaande tabel genoemde hogere waarden noodzakelijk om woningbouw te realiseren.

Locatie Ontwikkelingen	Geluidbron	Maximaal te verlenen hogere waarden (dB)
Voorweg 131	Amerikaweg Voorweg Leidschendamseweg	63 54 56
Voorweg 137/139	Voorweg	58
Voorweg 164/168	Amerikaweg Meerzichtlaan	49 49
Voorweg 175 (vervangende nieuwbouw) Voorweg 175 (nieuwbouw)	Voorweg Voorweg	56 53
Voorweg 208	Voorweg	53
Voorweg 226 (nieuwbouw)	Voorweg	53
Voorweg 230	Voorweg	53
Voorweg Noord	Amerikaweg Europaweg	59 49
Zalkerbos 320	Amerikaweg	50
Voorweg 232a	Voorweg	53

Tabel 5.1: Hogere waarden geluid

De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder van 63 dB voor de binnenstedelijke situaties wordt niet overschreden.

De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder van 53 dB (nieuwbouw)/58 dB (vervangende nieuwbouw) voor buitenstedelijke situaties wordt ten gevolge van de

Voorweg wel overschreden voor de onderstaande planlocaties. Achter de ontwikkelingen is tevens de te treffen maatregel aangegeven, die met dit bestemmingsplan wordt voorgeschreven.

- Voorweg 175 - nieuwbouw (maatregel, dove gevel);
- Voorweg 208- nieuwbouw (maatregel, dove gevel + akoestisch onderzoek);
- Voorweg 226 - nieuwbouw (maatregel, dove gevel);
- Voorweg 230 - nieuwbouw (maatregel, dove gevel);
- Voorweg 232a - nieuwbouw (maatregel, afstand van 36 m tot hart van de Voorweg).

5.2.2 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de RandstadRail. Volgens de 'Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder' geldt langs deze lijn een zone van 100 meter.

Uit het onderzoek (zie Bijlage 5) blijkt dat ten gevolge van de RandstadRail de voorkeursgrenswaarde voor twee ontwikkelingen wordt overschreden. Het betreft de volgende locaties:

- Voorweg 131;
- Voorweg Noord.

Bronmaatregelen ter beperking van de geluidbelasting, zoals toepassing van raildempers bieden onvoldoende soelaas en betreffen een zeer grote investering. De toepassing van geluidschermen langs het spoor of langs de ontwikkelingen is, gezien het geringe aantal woningen, uit financieel oogpunt niet doelmatig. Maatregelen ter beperking van de geluidbelasting zijn derhalve niet realistisch. Teneinde de geplande woonbestemmingen mogelijk te maken dient voor het geluid ten gevolge van de RandstadRail een hogere waarde te worden verleend voor de bovengenoemde locaties.

5.2.3 Hogere waarden geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het onder de bovengenoemde voorwaarden mogelijk is woningen op de gewenste planlocaties te realiseren binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de ontwikkellocaties. Het detailniveau is te beperkt om in dit stadium te kunnen toetsen of aan de aanvullende voorwaarden van het hogere waardenbeleid wordt voldaan. Wel worden de aanvullende voorwaarden in het Besluit hogere waarden via artikel 35.2 onverminderd van toepassing verklaard op de verdere uitwerking van het plan. Hiermee voldoen de te verlenen hogere waarden aan het 'Hogere waarden beleid'. Het besluit Hogere waarden geluid is opgenomen in Bijlage 7.

5.2.4 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt bezien zijn er geen directe belemmeringen voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onder meer onderzoek worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat de kwaliteit van de bodem mede bepalend is voor de vraag welke bestemmingen kunnen worden gelegd en of het plan uitvoerbaar is, heeft daarom een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.

5.3.1 Geschiedenis

De Voorweg heeft lange tijd een agrarische functie gehad. De boerderijen stonden en staan deels nog steeds aan de Voorweg. Later zijn langs de Voorweg ook bedrijven verschenen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een autoplaatwerkerij annex - spuitrij, bouwbedrijven, een benzinstation, fruitkwekerijen/boomgaarden en groentekwekerijen.

In de afgelopen jaren zijn verspreid over het plangebied bodemonderzoeken uitgevoerd in het kader van milieuvergunningen, bouwactiviteiten of grondwerkzaamheden. Naar aanleiding van die onderzoeken zijn aanvullende onderzoeken en soms bodemsaneringen uitgevoerd. Deze saneringen hadden vaak betrekking op ondergrondse tanks, maar ook andere bedrijfsactiviteiten spelen een rol.

Het gebied langs de Voorweg is in het kader van de zoneringskaart van de gemeente Zoetermeer ingedeeld in de zone G2, de toplaag is tot 1,5 m -mv, diffuus en licht verontreinigd met PAK en zware metalen.

5.3.2 Bodemkwaliteitskaart

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zoetermeer en de Milieudienst Midden-Holland is het plangebied ingedeeld in zone 16 "Buitengebied — zeekeleipolders", zone 12 "Lintbebouwing zeekeleipolders" zone 9 "Lintbebouwing (Voorweg)", zone 7 "Recente uitbreidingen Wonen 1970-1990" en deels niet gezoned. Dit houdt in dat de bodem in het algemeen voldoet aan de ontgravingsklasse industrie, wonen of landbouw/natuur.

5.3.3 Bodemonderzoek

Op de ontwikkellocaties in het plangebied (zie paragraaf 4.6) zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van die onderzoeken wijzen uit dat op enkele locaties (mogelijk) sprake is van bodemverontreiniging. De verontreinigingen die zijn aangetroffen zijn verschillend en variëren van verontreiniging met zware metalen tot minerale olie en PAK. Voor omgevingsvergunningen voor het bouwen op de ontwikkellocaties is per locatie gekeken naar de eventuele aanwezige verontreinigingen. In de gevallen waarin de bodem niet geschikt is voor de voorgenomen bestemmingswijziging, zal eerst moeten worden gesaneerd. Het bevoegd gezag voor ernstige verontreinigingen en de sanering daarvan is de provincie.

Verkennd bodemonderzoek

Voor de ontwikkellocaties in het plangebied zijn door ATKB verkennende (water)bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapportage met kenmerk 20190429/rap01 en datum 6 september 2019 is als Bijlage 1 opgenomen bij de plantoelichting en de rapportage met kenmerk 20190429b/rap02 en datum 11 oktober 2019 is als Bijlage 2 opgenomen bij de plantoelichting. Bij de onderzoeken zijn de volgende onderzoekshypotheses gehanteerd:

1. De grond en het grondwater zijn licht tot sterk verontreinigd met parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)
2. De te onderzoeken waterbodem (sliblaag) is diffuus belast en betreft maximaal kwaliteitsklasse 'A'.
3. De puinhoudende grond op de deellocaties is niet asbesthoudend
4. De aanwezige asfaltwegen zijn niet teerhoudend.

Ad 1) Op basis van de resultaten van het onderzoek is hypothese 1 bevestigd. De deellocaties zijn overwegend licht verontreinigd. Voor twee deellocaties zijn sterke verontreinigingen in de grond aangetoond. Dit betreft de deellocaties Voorweg 113 en Voorweg 164. Deze locaties zijn diffuus licht tot (overwegend) sterk verontreinigd met zware metalen en PCB (deellocatie 113) en PAK (deellocatie 116). Voor beide deellocaties geldt dat het nodig is om een saneringsplan in te dienen. Nadat de sanering is uitgevoerd en middels een evaluatieverslag is ingestemd met de resultaten van de bodemsanering, zijn de locaties geschikt voor de toekomstige bestemming 'Wonen'.

Voor de deellocaties Voorweg 175, 208, 230, 232 en Zalkerbos 320 kan op basis van het vooronderzoek geen uitsluitel worden gegeven over de kwaliteit van de bodem in relatie tot de toekomstige bestemming en dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Ad 2) Onderzoekshypothese 2 is bevestigd. De vrijkomende baggerspecie is op basis van de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch geschikt voor de beoogde bestemming.

Ad 3) Hypothese 3 is niet bevestigd. Nader asbestonderzoek wordt noodzakelijk geacht

voor de locaties Voorweg 164 en 119. Ook de bovengrond bij deellocatie Hofstedepad/Zonnenberg bevat asbest. Echter de norm, dan wel de helft van de interventiewaarde wordt niet overschreden. Nader onderzoek voor deze locatie is dan ook niet noodzakelijk en de locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik, namelijk als kantoor.

Ad 4) Hypothese 4 is niet bevestigd. De OAB-laag bij een deel van de locatie Voorweg 131 is teerhoudend. De overige deellocaties zijn niet teerhoudend.

Aanvullend bodemonderzoek

Vervolgens is door ATKB een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 20191148/rap 01 en datum 5 december 2019 is opgenomen als Verkennend bodemonderzoek, 5 december 2019 bij deze plantoelichting. In dit onderzoek is voor de locaties Voorweg 115, 175, 208, 226, 230, 232 en Zalkerbos 320 de volgende hypothese gehanteerd "De grond en het grondwater van alle deellocaties zijn licht tot lokaal sterk verontreinigd met parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)". Op basis van de resultaten is de hypothese bevestigd. De locaties Voorweg 115, 175, 226, 230, 232 en Zalkerbos 320 zijn geschikt voor de bestemmingen die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Voor de locatie Voorweg 208 dient, bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, een verontreiniging met PAK- en mogelijke asbestverontreiniging nader onderzocht te worden. Uit dit onderzoek zal blijken dat de locatie Voorweg 208 toch geschikt is voor de gewenste woonbestemming of dat deze locatie geschikt is te maken voor het voorgenomen gebruik.

Locatie Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en Boerderij)

Deze locatie ligt momenteel braak. Voor deze locatie is in maart-april 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Zie Bijlage 4). Er is sprake van sterke bijmenging met puin. Verder zijn er geen bijzonderheden, waaronder asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook analytisch is in de grond geen asbest aangetroffen. Wel zijn in de grond ten hoogste plaatselijk enkele lichte verontreinigingen met zink, minerale olie, PAK's en PCB's aangetroffen. In het grondwater is sprake van lichte verontreinigingen met barium, molybdeen, dichloormethaan en naftaleen. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

5.3.4 Conclusies

Uit het voorgaande volgt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Luchtkwaliteitseisen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekenende mate' (NIBM) van belang.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 van zowel PM_{10} als NO_2 .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Het NSL is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze maatregelen, zowel rijksmaatregelen als lokale, meer gebiedsgerichte, maatregelen, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden.

Op basis van bovenstaande volgt dat bestuursorganen een ruimtelijk plan kunnen vaststellen als:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of
- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

De ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een ontwikkeling is als NIBM aan te merken wanneer de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu g/m^3$. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de omvang van de ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan wordt deze grens niet overschreden en dragen daarmee niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4.2 Luchtkwaliteitsonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} , $PM_{2,5}$ en EC berekend ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is ook het aantal overschrijdingen van de uur- en daggemiddelde grenswaarden voor respectievelijk NO_2 en PM_{10} berekend.

Het volledige onderzoek van bureau Peutz b.v., het "Onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit bestemmingsplan Voorweg 2017 te Zoetermeer, FS 15508-1-RA-008, 4 december 2018" is opgenomen in Bijlage 5.

In tabel 5.3 is een overzicht weergegeven van de maximale berekende jaargemiddelde concentraties ter plaatse van de beschouwde posities voor het prognosejaar 2028. In de tabel zijn tevens het aantal overschrijdingen van de uur- en daggemiddelde grenswaarden voor respectievelijk NO₂ en PM₁₀ weergegeven. De beschouwde posities hierbij zijn dezelfde als de posities voor de beoordeling van het akoestisch leefklimaat. In de tabel zijn tevens de concentraties van elementair koolstof (EC) weergegeven. Vooralsnog is in de wet geen grenswaarde opgenomen voor de concentratie van elementair koolstof. De berekende concentratie van elementair koolstof wordt derhalve ook niet beoordeeld en is puur informatief. In bijlage 7 van het "Onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit bestemmingsplan Voorweg 2017 te Zoetermeer, FS 15508-1-RA-008, 4 december 2018" zijn de rekenresultaten voor alle beschouwde posities van het rekenmodel opgenomen.

	NO ₂		PM ₁₀		PM _{2,5}	EC
	Jaargemiddeld e (µg/m ³)	# uur ¹	Jaargemiddeld e (µg/m ³)	# uur ²	Jaargemiddeld e (µg/m ³)	Jaargemiddeld e (µg/m ³)
Max. waarde	18,3	0	15,5	3	10,5	0,5

Tabel 5.3: Berekende concentraties stikstofdioxide, fijnstof en elementair koolstof

¹ Aantal malen overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde voor de parameter NO₂.

² Aantal malen overschrijding van de daggemiddelde grenswaarde voor de parameter PM₁₀.

Uit de tabel blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Daarnaast worden de ten hoogste aantallen overschrijdingen van de uur- en daggemiddelde grenswaarde voor respectievelijk NO₂ en PM₁₀ van 18 en 35 keer per jaar niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen (verder) zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

5.4.3 Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn toch de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC berekend ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is ook het aantal overschrijdingen van de uur- en daggemiddelde grenswaarden voor respectievelijk NO₂ en PM₁₀ berekend. Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

5.5 Geurhinder

5.5.1 Wet geurhinder en veehouderij

Voor het aspect geur gelden de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanwege tot de veehouderij behorende dierenverblijven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor en zonder een geuremissiefactor. Wanneer sprake is van dieren met een geuremissiefactor gelden maximale waarden die de veehouderij op een geurgevoelig object mag veroorzaken; betreft het dieren zonder geuremissiefactor dan moeten minimale afstanden tot een geurgevoelig object worden aangehouden. Deze afstanden bedragen 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

5.5.2 Geurverordening Zoetermeer 2017

Op 30 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Geurverordening Zoetermeer 2017 vastgesteld. Deze verordening heeft betrekking op veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor en geldt als het toetsingskader voor geurhinder voor deze bedrijven. In de geurverordening zijn de minimaal aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten aangepast naar 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 25 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Deze afstanden zijn relevant op het moment dat een veehouderij wil uitbreiden richting geurgevoelige objecten zoals woningen waardoor deze binnen de geurcontour komen te liggen. Omgekeerd geldt ook dat bij vestiging van nieuwe geurgevoelige objecten of uitbreidingen van geurgevoelige objecten in de nabijheid van een veehouderij rekening moet worden gehouden met de afstanden.

5.5.3 Inrichtingen

Binnen het plangebied is één bedrijf gelegen met dieren zonder geuremissiefactor. Het betreft manege 'Ruitersportcentrum de Voorweg' gelegen aan de Voorweg 135. Bij de beoordeling van geurhinder wordt deze locatie gezien als gelegen buiten de bebouwde kom. Er geldt dus een minimale afstand van 25 meter tussen de emissiepunten van de stallen van dit bedrijf en geurgevoelige objecten. Op dit moment bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object meer dan 60 meter. Door de ligging van het bouwvlak biedt het bestemmingsplan niet de mogelijkheid om stallen op kortere afstand dan 25 meter van een geurgevoelig te realiseren. Ook biedt het bestemmingsplan geen gelegenheid om geurgevoelige objecten binnen een afstand van 25 meter van stallen te plaatsen. Wanneer in de toekomst wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van stallen of de nieuwbouw van geurgevoelige objecten dan moet rekening worden gehouden met de vastgestelde geurafstanden.

5.5.4 Conclusie

Het aspect geurhinder levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In de Keur Rijnland 2015 van het hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap (zie paragraaf 2.3.1).

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

5.6.1 Watersysteem

De Voorweg is gelegen op een waterkering. Deze waterkering houdt het water van de Zoetermeerse tussenboezem op een vast peil van N.A.P. -1,71. De naastgelegen polder Nieuwe Driemanspolder heeft een vast peil van N.A.P. 5,82 m. Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland is duidelijk gekozen voor het omkeren van het watersysteem en het zoveel mogelijk isoleren van de Zoetermeerseplas om de waterkwaliteit te verbeteren en deze ecologisch te herstellen. Dit is in het kader van de KRW Zoetermeerseplas, met als doel de lozingen van het water vanuit de stedelijke Driemanspolder en de Grote Drooggemaakte Polder niet meer af te voeren via het gemaal de Leyens, maar in Zuidwestelijke (omgekeerde) richting via het gemaal de Nieuwe Driemanspolder uitslaand op de Vliet. Het water vanuit het stedelijke gebied zal via het Westerpark en de Nieuwe Driemanspolder naar het gemaal worden gevoerd. De wateren in het voorliggende plangebied zullen een belangrijke rol spelen in deze verandering van het watersysteem.

In het bestemmingsplan zijn de (hoofd)watergangen bestemd als 'Water'. De waterkeringen zijn, met inbegrip van de beschermzones naar opgave van het hoogheemraadschap, bestemd voor 'Waterstaat - Waterkering - 1'.



Figuur 5.1: uitsnede legger wateren

5.6.2 Waterkering

In het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Zowel de kernzone van deze waterkering als de (buiten)beschermingszone liggen in het voorliggende plangebied.

Bij nieuwe bouwontwikkelingen op de waterkering is het bouwen binnen het profiel van vrije ruimte niet toegestaan. Het is ongewenst dat er grote constructies worden geplaatst in of op de waterkering. Het gaat dan om bouwwerken die zijn gefundeerd of om ongefundeerde constructies die bovenop of direct naast een waterkering worden aangebracht. Deze constructies kunnen een negatieve invloed uitoefenen op de zetting en stabiliteit van de waterkering en belemmerend werken bij kade-inspecties.

Bouwen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering en binnen kwelgevoelig gebied is vergunningsplichtig. Hiervoor moet een watervergunning worden aangevraagd. Zie hiervoor paragraaf 2.3.1.

5.6.3 Kwelgevoelig gebied

Het plangebied ligt in een kwelgevoelig gebied. Graven binnen kwelgevoelig gebied is toegestaan wanneer het graven plaatsvindt tot max. 1,5 meter onder het maaiveld. Het aanleggen van kabels en leidingen is toegestaan in het geval van sleufloze technieken (boringen en boogzinkers) minimaal 2,5 m boven de onderzijde van de afsluitende laag wordt gebleven.

5.6.4 Ontwikkelingen in het plangebied in relatie tot water

Hemelwater

Indien bij een ontwikkeling een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het Hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

De verwachting is dat de hoeveelheid bebouwing en verharding toeneemt door de extra bebouwing die gerealiseerd kan worden. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een aantal gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Al deze gebieden zijn in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard of bebouwd. Dit betekent dat de oppervlakte aan verhard gebied op die locaties niet zal toenemen.

Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Riolering en afkoppelen

Het plangebied heeft een gescheiden rioolstelsel. Een gescheiden rioolstelsel wil zeggen dat het regenwater van verharde oppervlakken apart afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater, terwijl het afvalwater via het vuilwaterriool afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelsgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur te worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie) en indien niet mogelijk of gewenst is dan rechtstreeks afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bouwen op en bij waterkeringen

Binnen de kernzone van de waterkering in het plangebied is geen nieuwe bebouwing voorzien, binnen de beschermingszone wel. Omdat een aanzienlijk deel van de ontwikkelingen binnen de beschermingszone van de waterkering zijn gepositioneerd, dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd (zie paragraaf 5.6.2).

Om de instandhouding van de beschermingszone te waarborgen is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan.

In een overlegreactie heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van onder andere de ontwikkelingen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Aanpassingen die na het (voor)ontwerp zijn doorgevoerd en die van invloed zijn op het bouwen op of bij de waterkering, zijn doorgesproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit dit overleg en voornoemde overlegreactie blijkt dat de aanwezige waterkering en de daarbij behorende beschermingszone de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Bodemdaling

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkelingen zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terreinen en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit.

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemwaterkering en hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 2 meter.

Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningsplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Begrip milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen.

5.7.2 VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009)

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.7.3 Milieuzonering in het plan

5.7.3.1 Geldende bestemmingsplannen

In het geldende bestemmingsplan Voorweggebied (vastgesteld op 25 november 2002) hebben de bedrijfspcelen aan de Voorweg de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' bestemd voor bedrijfsactiviteiten t/m categorie 3A (in termen van de huidige milieuzonering komt dit overeen met milieucategorie 3.1.). In categorie 3A zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan een afstand van 50 meter de norm is. Een aantal bedrijven is in het geldende bestemmingsplan specifiek bestemd, zoals een slachterij, een manage en een stalhouderij. Deze bedrijven zijn daarom via de bestemming zelf toegestaan. Daaraan zijn in het geldende bestemmingsplan geen specifieke milieucategorieën gekoppeld.

In het geldende bestemmingsplan Voorweg IV (vastgesteld op 29 november 2004) zijn de bedrijfsperven specifiek bestemd. Het betreft hierbij een botenhandel, een groothandel in hout. Ook een aanwezig managebedrijf is specifiek bestemd. Voor al deze bestemmingen geldt dat in het geldende bestemmingsplan daar geen milieucategorieën aan zijn gekoppeld.

5.7.3.2 Omgevingstypen

De Voorweg kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies, en is zodoende niet uitsluitend een woonlint. Langs de Voorweg is de oorspronkelijke agrarische functie vrijwel verdwenen (ook als gevolg van de geplande realisatie van De Nieuwe Driemanspolder als waterbergingsgebied). In het gebied zijn nog wel enkele bedrijven aanwezig, maar deze worden afgewisseld met horeca en andere voorzieningen, zoals sport en volkstuincomplexen. Een deel van deze zone ligt bovendien in de invloedssfeer van de RandstadRail en de Amerikaweg. Het gehele plangebied is dan ook aan te merken als gemengd gebied.

5.7.3.3 Milieuzonering binnen plangebied

Voor het plangebied is een milieuzonering opgesteld, die uitgaat van de hierboven aangegeven gebiedstype en de thans aanwezige (bedrijfs)woningen. Daarbij is uitgegaan van de richtafstanden in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voor gemengd gebied.

Voor de bedrijfsperven is bepaald welke milieucategorieën zich daar maximaal kunnen vestigen, zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving te veroorzaken. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De momenteel aanwezige (bedrijfs)woningen worden positief bestemd. De aanwezigheid van een (bedrijfs)woning betekent in beginsel dat er in de naaste omgeving alleen lichte bedrijven kunnen worden toegestaan.
- Op de (bedrijfs)percelen langs de Voorweg zijn in het algemeen in milieuhygiënische zin alleen kleinschalige bedrijven toelaatbaar. Kleinschalige bedrijven vallen onder milieucategorie 1 en 2 uit lijst 1 van de VNG-brochure.
- Bij toetsing is het zeer moeilijk om een bedrijf op één perceel onder meerdere categorieën te laten vallen, daarom krijgt elk perceel 1 milieucategorie.

Om aan te geven welke bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn toegestaan, is in dit bestemmingsplan een specifieke Lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze is gebaseerd op lijst 1 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die op grond van de opgenomen bestemming binnen het plangebied zijn toegestaan. De Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 is opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

Bestaande bedrijvigheid

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan binnen het plangebied aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare milieucategorie, krijgen een maatbestemming. Op basis daarvan kunnen deze bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze maatbestemming. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbare milieucategorie.

In onderstaande tabel is een lijst opgenomen met bedrijven die afwijken van de milieuzonering en door middel van een maatbestemming positief bestemd zijn.

Adres	Milieu-categorie	sbi 2008	Omschrijving
Voorweg 64A	3.2	162	Parkethandel- fabriek

Voorweg 135	3.1	931	Manege
Voorweg 153	3.1	4673	Groothandel in hout
Voorweg 161	3.2	301, 3315	Botenhandel en -reparatie
Voorweg 208 A	3.2	494	Transportbedrijf
Zalkerbos 320	3.1	931	Tennisbanen (met verlichting)

Zoals ook in de VNG-brochure is aangegeven, is de Staat van Bedrijfsactiviteiten in principe bedoeld voor nieuwe situaties. De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan niet zonder meer worden toegepast bij de vraag of bedrijven die al in het plangebied gevestigd zijn, wegbestemd moeten worden of niet. Uiteraard geeft de categorie-indeling van deze bedrijven wel een indicatie van de aanvaardbaarheid. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft. Alleen indien een bedrijf onaanvaardbare hinder veroorzaakt, waaraan redelijkerwijs door het treffen van voorzieningen niet tegemoet kan worden gekomen, kan een bedrijf worden wegbestemd. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de benodigde financiële middelen ter beschikking heeft. Dergelijke bedrijven komen in het plangebied niet voor.

5.7.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

De milieuzonering zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbare milieucategorie. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit worden toegelaten. Dit geldt alleen voor bedrijven die maximaal twee afstandsstappen afwijken van de richtafstanden van de op grond van de milieuzonering toegelaten categorie. Dit houdt in dat nu bedrijven uit maximaal categorie 2 zijn toegestaan, kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor bedrijven uit maximaal categorie 3.2.

5.8 Staat van horeca activiteiten

De Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bieden onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder ten gevolge van de aanwezigheid van horeca-inrichtingen te voorkomen. Een Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017 zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan kan worden gehanteerd als een aanvulling op de reikwijdte van beide genoemde instrumenten.

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-inrichtingen biedt de zoneringlijst uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een goed vertrekpunt. De daarin gehanteerde grove benadering behoeft echter voor de opstelling van een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering.

Bij de opstelling van de Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017 zijn de volgende vormen van hinder in aanmerking genomen:

- geluidhinder (zowel door afzonderlijke inrichtingen als cumulatief);
- verkeersaantrekkende werking;
- parkeerdruk.

In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is voorts gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante aspecten:

- de voor de verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden die voor het optreden van hinder relevant zijn (het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer hanteert immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende normen);
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto, brommer of scooter aantrekt.

Op grond hiervan worden drie categorieën onderscheiden in de Staat van Horeca-activiteiten, die is opgenomen als bijlage bij de regels:

Categorie 1 'Lichte horeca'

Horecabedrijven 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.

Categorie 2 'Middelzware horeca'

Horecabedrijven 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 horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn met een grote verkeersaantrekkende werking.

Categorie 3 'Zware horeca'

Horecabedrijven 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 o.m. dancings, discotheken en partycentra.

5.8.1 Horeca in het plangebied

De in het plangebied aanwezige horeca is positief bestemd. Binnen de horecabestemming en ter plaatse van de aanduiding 'Gemengd' is horeca t/m maximaal horecacategorie 2 toegestaan. Het betreft hier voorzieningen tot en met categorie 2 uit de Staat van horeca-inrichting. Dit komt overeen met milieucategorie 1 volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied.

Daarnaast is ter plaatse van Cultuurpodium De Boerderij aan de Amerikaweg 145, horeca tot en met maximaal horecacategorie 3 toegestaan. De activiteiten van het cultuurpodium zijn op het gebied van hinder vergelijkbaar met die van een dancing of discotheek. Horecacategorie 3 komt overeen met milieucategorie 2 volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 of 30 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied. De meest nabij gelegen woningen bevinden zich op ruim 70 meter.

Gelet op het bovenstaande, kan gesteld worden dat er geen onevenredige gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat. Voor de horeca is een aparte Staat van horeca-inrichtingen bij de regels gevoegd.

5.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag, en vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals vuurwerk, LPG en munitie) over weg, water en spoor en door buisleidingen.

5.9.1 Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Voor het Plaatsgebonden risico (hierna: PR) geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het Groepsrisico (hierna: GR) rondom deze inrichtingen. Tot risicovolle inrichtingen behoren ook mijnbouwinstallaties en inrichtingen voor de opslag van explosieven.

Op grond van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen in de zin van het Bevi mogelijk gemaakt. Een bestaande inrichting die in dit kader relevant is, is de schietvereniging aan de Voorweg 54a. De schietvereniging is geen inrichting in de zin van het Bevi. Op een dergelijke inrichting is de 'Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' (hierna: circulaire) van toepassing.

Schietvereniging

De activiteiten van de schietvereniging aan de Voorweg 54a vinden in pandig plaats. Binnen zijn schietbanen (klein kaliber) een kleine werkplaats, een munitie/wapenopslag (in wapenkluizen/geen brandcompartiment) en op de eerste verdieping een kantine aanwezig. Op grond van de geldende milieuvergunning zijn minder dan 250.000 patronen in opslag toegestaan.

Op grond van het beleid dat in de circulaire is vastgelegd, dient rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen een veiligheidsafstand te worden aangehouden tot kwetsbare objecten zoals woningen, kantoren en winkels. De grootte van de veiligheidsafstand is afhankelijk van de hoeveelheid ontplofbare stof die wordt opgeslagen en van eventueel effectbeperkende maatregelen die zijn getroffen. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen meer of minder dan 250.000 patronen en of de opslag van patronen binnen of buiten een brandcompartiment ligt. Gezien de beperkte hoeveelheid opgeslagen patronen (minder dan 250.000 patronen) en de manier van opslag bedraagt op basis van de circulaire de aan te houden afstand vanaf de opslag tot gevoelige bestemmingen 8 meter. Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten aanwezig en worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

LPG

Voor LPG-tankstations zijn in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Deze afstanden zijn afhankelijk van de jaarlijkse doorzet LPG. Voor het tankstation aan de Voorweg 208 is de jaarlijkse LPG-jaardoorzet echter niet beperkt. Op grond hiervan is de contour van het PR 40 meter. Deze contour is opgenomen op de plankaart. Binnen deze 10^{-6} contour worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, althans niet via een rechtstreekse bouwtitel.

Door middel van Wijzigingsbevoegdheid 4 wordt namelijk wel de realisatie van woningen ter plaatse mogelijk gemaakt. Voorwaarde voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is echter dat het LPG-tankstation is beëindigd. Daarbij wordt opgemerkt dat de LPG-installaties al grotendeels zijn ontmanteld en de verkoop van LPG is gestopt. Om de realisatie van woningen op deze locatie mogelijk te maken, dient de omgevingsvergunning voor het opslaan en afleveren van LPG eveneens te vervallen.

Dit bestemmingsplan leidt daarom alleen tot gelijkblijvende en bij de toepassing van Wijzigingsbevoegdheid 4 tot positieve veiligheidsgevolgen.

Daarnaast is voor LPG-tankstations op grond van de Circulaire effectenafstanden LPG-tankstations (2016) een effectbenadering van toepassing. Voor zeer kwetsbare objecten geldt een effectafstand van 160 meter en voor overige (beperkt) kwetsbare objecten geldt een effectafstand van 60 meter. Binnen deze afstanden worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Vuurwerk

Binnen het plangebied bevindt zich een locatie met opslag van consumentenvuurwerk. Intratuin, gevestigd aan de Voorweg 192, mag consumentenvuurwerk tot maximaal 10.000 kg opslaan.

Op grond van het Vuurwerkbesluit gelden voor de opslag van vuurwerk veiligheidsafstanden. De veiligheidsafstand voor de vuurwerkopslaglocatie van Intratuin bedraagt 8 meter in voorwaartse richting van de deur van de opslagplaats. Binnen deze afstand bevinden zich geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten. Deze worden ook niet mogelijk gemaakt.

5.9.2 Transport gevaarlijke stoffen

Wet basisnet

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet.

Het plangebied ligt niet binnen een basisnetafstand uit bijlage I van de Regeling basisnet.

Routes gevaarlijke stoffen

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Zoetermeer heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Met daarbij de kanttekening dat de bebouwde kom zoveel mogelijk wordt vermeden.

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 m van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet in de toelichting het groepsrisico worden verantwoord.

Transport gevaarlijke stoffen A4

De rijksweg A4 ligt op het kortste punt (westelijk deel van het plangebied) op ongeveer 2300 meter ten westen van het plangebied. Over de rijksweg A4 worden o.a. giftige vloeistoffen en gassen met een invloedsgebied die het plangebied gedeeltelijk overlapt vervoerd.

Het invloedsgebied van de rijksweg A4 bedraagt 4000 meter. Het invloedsgebied van de rijksweg A4 bestrijkt het westelijk deel van het plangebied met de Amerikaweg als scheidingslijn.

Voor de rijksweg A4 geldt op basis van regeling basisnet een veiligheidszone van 13 meter (PR-10-6-contour). Deze contour vormt daarmee geen belemmering voor dit plangebied. Voor de rijksweg A4 geldt ook een Plasbrand Aandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Ook deze contour vormt daarmee geen belemmeringen voor dit plangebied.

Het ergst denkbare scenario is een lekkage of het ineens vrijkomen van de totale hoeveelheid gevaarlijke stoffen van een tankwagen met een giftige vloeistof of giftig gas op de rijksweg A4. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is onder andere afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Daarnaast hebben ook de weersomstandigheden een grote invloed op de verspreiding van de giftige stoffen. In het ergste geval kan dit leiden tot een invloedsgebied van 4000 meter. Gezien de afstand tot het plangebied is het mogelijk dat de aanwezigen slachtoffer worden of overlijden als de wind in de richting van het plangebied staat. De kans op dit scenario is, mede op basis van de aantallen (tank)wagens met giftige vloeistoffen/gassen zeer klein.

Transport gevaarlijke stoffen Afrikaweg, Amerikaweg en Voorweg

Aan de Voorweg 208 is een LPG-tankstation aanwezig. De LPG-tankwagens gebruiken de A12 afslag 6, de Afrikaweg, de Amerikaweg en de Voorweg om het tankstation te bevoorraden. Deze wegen worden daarom aangemerkt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Politieacademie - Amerikaweg', is in 2008 door Oranjewoud B.V. een onderzoek uitgevoerd naar het aspect Externe Veiligheid. Op het gebied van externe veiligheid is de situatie sinds dit onderzoek niet wezenlijk gewijzigd en daarom is dit onderzoek nog steeds actueel en bruikbaar. Uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een lage vervoersstroom van het transport van gevaarlijke stoffen, te weten 70 vervoersbewegingen op jaarbasis.

Dit aantal transporten zal in rekenprogramma's geen contouren geven die beperkingen opleggen aan de omgeving (PR-contouren) of een groepsrisico te zien geven in een grafiek. Nader onderzoek naar de gevolgen van dit bestemmingsplan voor het groepsrisico door middel van een RBMII berekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

A. Bronmaatregelen

Eventuele bronmaatregelen, zoals het instellen van een routing gevaarlijke stoffen, is niet zinvol. De Afrikaweg, Amerikaweg en vervolgens Voorweg is de meest logische en kortste route vanaf de A-12 om het LPG-tankstation te bevoorraden. Dit is vanuit externe veiligheid ook het voorkeursalternatief. Daarbij komt dat de bevoorrading van routeplichtige stoffen uitputtend is geregeld in de Europese overeenkomst voor het internationale vervoer van gevaarlijke goederen over de weg. Een verplichte gemeentelijke route zou niets toevoegen aan de veiligheid.

B. Maatregelen gericht op de beheersing en vermindering van de effecten van een incident

Langs de route voor het bevoorraden van LPG-tankstation worden in het plangebied vier relevante ontwikkelingen mogelijk gemaakt, te weten op het perceel Voorweg 131, op het perceel Voorweg 164, Voorweg Noord en op de locatie Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en de Boerderij, Amerikaweg 145). De beoogde ontwikkelingen aan de Voorweg 131 is gericht op mensen met een verminderde zelfredzaamheid, te weten ouderen. Woonzorgcentra Haaglanden, de zorgorganisatie die ter plaatse een woonzorgcentrum wil realiseren, zal veiligheidsprotocollen opstellen en haar personeel hiervan op de hoogte stellen. Hierbij is ook belangrijk dat structureel wordt geoefend. Zo weet het personeel wat te doen in geval van een calamiteit.

Op het perceel Voorweg 164 is een ontwikkeling mogelijk die gericht is op mensen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals een maatschappelijke functie. In dat geval zal hetzelfde gelden als hierboven bij Voorweg 131 is aangegeven ten aanzien van veiligheidsprotocollen, het personeel informeren en instrueren en het structureel oefenen. Ook kan er op deze locatie een andere functie worden gerealiseerd, zoals wonen, die niet specifiek gericht is op mensen met verminderde zelfredzaamheid.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Voorweg Noord is niet specifiek gericht op mensen

met verminderde zelfredzaamheid.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en de Boerderij, Amerikaweg 145) is niet specifiek gericht op mensen met verminderde zelfredzaamheid.

De bebouwing op deze vier locaties moet voldoen aan de thermische isolatie-eisen van het Bouwbesluit. Deze eisen hebben tevens een beschermend effect bij incidenten met toxische stoffen. Dit geldt voor alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen.

Voor de ontsluiting van nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het bestaande wegennetwerk, waarbij uit oogpunt van externe veiligheid voor de meest gunstige route wordt gekozen. Dit om de zelfredzaamheid van aanwezigen, in het geval van een calamiteit, te verhogen.

De dichtstbijzijnde brandweerkazerne ligt daarnaast op een afstand van minder dan 5 minuten rijden. Hulpdiensten zijn daarmee snel ter plaatse in geval van calamiteiten. Bovendien zijn in de omgeving van de aanvoer locaties voldoende mogelijkheden tot het plaatsen van bluskransen.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Afrikaweg, Amerikaweg en Voorweg vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

5.9.3 Buisleidingen

Gastransportleiding

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen is van toepassing op het vervoer van door de Minister aangewezen categorieën van gevaarlijke stoffen door (ondergrondse) buisleidingen. Het besluit stelt de exploitant van een buisleiding verantwoordelijk voor de in het besluit opgenomen regels. Dit houdt in dat exploitanten de zorg dragen voor de bescherming van mens en milieu. Met dien verstande dat bij de aanleg of vervanging van een buisleiding, of een wijziging van de te vervoeren gevaarlijke stof door een buisleiding, zij er voor zorgen dat het plaatsgebonden risico van de buisleiding buiten de belemmeringsstrook niet hoger is dan 10^{-6} per jaar. Op grond van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moeten de buisleidingen op de plankaart van het bestemmingsplan worden weergegeven met de bijbehorende belemmeringsstrook van 5 meter. In artikel 5 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is een uitzonderingsbepaling opgenomen. Voor aardgastransportleidingen, met een druk vanaf 16 tot en met 40 bar, bedraagt de belemmeringsstrook 4 meter.

Hogedruk aardgastransportleidingen van meer dan 16 bar en een diameter van meer dan 50 mm vallen onder de werkingssfeer van dat besluit.

In de nabijheid van het plangebied, ten noorden van de Amerikaweg nabij de T-splitsing Amerikaweg - Buytenparklaan ligt een gasdrukregelstation. Vanuit dit gasdrukregelstation loopt een hogedruk aardgastransportleiding (kenmerk W-514-19-KR-004 t/m 007) met een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 22 centimeter (8,63 inch). Deze buisleiding ligt ten noorden van de Amerikaweg en ten noordoosten van de Voorwegwetering. De buisleiding met de bijbehorende belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding heeft op de plankaart de dubbelbestemming "Leiding - Gas" gekregen.

Verantwoording groepsrisico

Ontwikkelingen (zie paragraaf 4.6) die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, liggen niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico (PR). Het PR van deze leiding ligt namelijk op de buis en bedraagt dus 0 meter.

Het invloedsgebied is het gebied binnen een afstand van 95 meter aan weerszijden van de buisleiding. Op 95 meter van de buisleiding is dus in het geval van een calamiteit de kans op overlijden 1%. Een aantal van de nieuwe ontwikkelingen, zoals beschreven in paragraaf 4.6, ligt binnen het invloedsgebied. Het gaat om de ontwikkelingen die zijn gelegen ten noordoosten van de Voorwegwetering en ten zuiden van de aardgastransportleiding. Gelet hierop dient beoordeeld te worden wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn voor het groepsrisico.

In het kader van het project Nieuwe Driemanspolder is reeds een berekening van het groepsrisico van deze buisleiding uitgevoerd (zie Bijlage 20 voor deze berekening). Uit deze berekening volgt dat het huidige groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt. De nieuwe ontwikkelingen, zoals beschreven in paragraaf 4.6, zullen geen of nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico. Dat wil zeggen dat ook in de toekomstige situatie het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt. Voor gastransportleiding W-514-19-KR-004 t/m 007 is er voor zowel de huidige als de toekomstige situatie geen scenario gevonden met 10 of meer slachtoffers.

5.10 Niet gesprongen explosieven

Voor het plangebied is door AVG Explosieven Opsporing Nederland een vooronderzoek naar conventionele explosieven uitgevoerd. Het rapport 'Vooronderzoek Conventionele Explosieven Zoetermeer Voorweg/Wilsveen, d.d 10 december 2018' is opgenomen in Bijlage 15. Dit onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of explosieven zijn achtergebleven als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog.

In dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Het onderzoeksgebied is daarom niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van explosieven.

Niet gesprongen explosieven staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

5.11 Natuurwaarden

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet Natuurbescherming en het geldende beleid de uitvoering van het plan niet in de weg staat

5.11.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plan leidt bovendien niet tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (zie 4.6 Ontwikkelingen) is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 16. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de ongesaldeerde depositiewaarde tijdens de gebruiksfase gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jr.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en Groene Hoofdstructuur (GHS). De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden dan ook niet tot negatieve effecten op deze gebieden.

De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

5.11.2 Natuurwaardenonderzoek

Wanneer er een redelijk vermoeden bestaat dat als gevolg van nieuwe planontwikkelingen wijzigingen kunnen voordoen met betrekking tot beschermde planten- en diersoorten, dan dient onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid en het effect op deze beschermde soorten. Onderhavig plan is overwegend conserverend van aard, maar omvat een aantal locaties waar ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze locaties zijn omschreven in paragraaf 4.6 Ontwikkelingen. Voor de ontwikkellocaties in het gebied Voorweg is verkennend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna, de noodzaak tot aanvullend onderzoek en een formulering van mitigerende maatregelen. De rapportages zijn opgenomen in Bijlage 17 en Bijlage 18.

Uit de verkennende onderzoeken is naar voren gekomen dat voor enkele locaties aanvullend onderzoek wordt aanbevolen in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit uitsluitend in geval van de activiteiten sloop, renovatie of kap op kavels waarvoor potenties zijn gevonden voor bepaalde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijnsoorten. Omdat met de juiste vooronderzoeken mitigerende en compenserende maatregelen, de gunstige staat van instandhouding van relevante soorten niet in het geding komt, worden geen belemmeringen gezien om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit wordt in het onderstaande nader toegelicht.

De kavels waar aanvullend onderzoek onder bepaalde omstandigheden noodzakelijk wordt geacht zijn:

- Voorweg 131, vanwege Kauw – broedplaats in gebouwen;
- Voorweg 208, vanwege Huismus, Ringmus, Spreeuw, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis – broed- en rustplaatsen in gebouwen;
- Voorweg 226/226a, vanwege Huismus, Ringmus, Spreeuw, Steenuil, Ransuil, Kerkuil, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis – broed- en rustplaatsen in gebouwen en broedplaatsen in bomen;
- Voorweg 230, vanwege Huismus, Ringmus, Spreeuw, Steenuil, Ransuil, Kerkuil, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis – broed- en rustplaatsen in gebouwen;
- Voorweg Noord (112), vanwege Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger – rustplaats in gebouwen.

Broedvogels

Voor de omgang met eventueel aanwezige vogels in het broedseizoen, volstaat de Gedragscode Flora en Fauna van de gemeente Zoetermeer.

Mitigerende maatregelen Huismus

Voor de hier en daar in het beschouwde bestemmingsplangebied voorkomende Huismus kan, afhankelijk van de aantallen, locatie en omgeving, een spectrum aan maatregelen overwogen worden. De effectiviteit of nut van een maatregel dient per locatie te worden beoordeeld. De gekozen maatregelen kunnen worden opgenomen in een mitigatie-/compensatieplan. Het is bekend dat Huismussen kunstmatige broedvoorzieningen zoals speciale dakpannen en neststenen accepteren. In de nieuwbouw kunnen speciale voorzieningen worden gebruikt, zodat er vervangende broedgelegenheid ontstaat. Indien de nieuwbouw (met nieuwe broedgelegenheid) nog niet gerealiseerd is voor aanvang van het nieuwe broedseizoen, kunnen er ook tijdelijke mussenkasten of nestkasten van houtbeton op geschikte plaatsen in de nabije omgeving worden opgehangen. De specifieke maatregelen dienen vanzelfsprekend te worden afgestemd op de daadwerkelijk voorkomende aantallen en locaties. In ieder geval dienen maatregelen te worden getroffen zowel voorafgaand aan, als tijdens de werkzaamheden.

Voor de Huismus is een Kennisdocument opgesteld. Hierin zijn de maatregelen beschreven die van toepassing kunnen zijn bij ruimtelijke projecten. Bij het aanvragen van een ontheffing volgt de provincie in grote lijn deze kennisdocumenten. Het kennisdocument voor de Huismus is te vinden op:
<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>

Wanneer men de voor de specifieke locaties geschikte maatregelen uit het kennisdocument opneemt, is het aannemelijk dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming wordt verkregen. Zeker wanneer aannemelijk is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van de soort.

Mitigerende maatregelen uilen

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat er in het bestemmingsplangebied potentieel leefgebied aanwezig is voor een aantal soorten uilen. Het gaat om Steenuil, Ransuil en Kerkuil. Voor uilen kan, afhankelijk van de aantallen, locatie en omgeving, een spectrum aan maatregelen overwogen worden. De effectiviteit of nut van een maatregel dient per locatie te worden beoordeeld. De gekozen maatregelen kunnen worden opgenomen in een mitigatie-/compensatieplan.

Van de Ransuilen is bijvoorbeeld bekend dat ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen het van belang is dat (een deel van) de bomen op een ontwikkellocatie behouden blijven. Als geschikt habitat deels verdwijnt, dan kunnen ter compensatie kunstnesten worden geplaatst.

Voor de Kerkuil en de Steenuil, zijn kennisdocumenten opgesteld. Hierin zijn achtergrondinformatie over de ecologie van de soort en mitigerende maatregelen beschreven die van toepassing kunnen zijn bij ruimtelijke projecten. Bij het aanvragen van

een ontheffing volgt de provincie in grote lijn deze kennisdocumenten. De kennisdocumenten voor de Ransuil en Kerkuil zijn te vinden op:
<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>.

Wanneer men de voor de specifieke locaties geschikte maatregelen uit het kennisdocument opneemt, is het aannemelijk dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming wordt verkregen. Zeker wanneer aannemelijk is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van de soort.

Mitigerende maatregelen vleermuizen

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat er in het bestemmingsplangebied potentieel leefgebied aanwezig is voor een aantal soorten vleermuizen. Het gaat om de Gewone Dwergvleermuis, de Ruige Dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis. Voor vleermuizen kan, afhankelijk van de aantallen, locatie en omgeving, een spectrum aan maatregelen overwogen worden. De effectiviteit of nut van een maatregel dient per locatie te worden beoordeeld. De gekozen maatregelen kunnen worden opgenomen in een mitigatie-/compensatieplan.

De relevante ontwikkellocaties in het plangebied zullen, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. Delen van de betreffende locaties worden in de toekomst ingericht als tuin, waardoor er voldoende geschikt foerageergebied aanwezig blijft. Verder is bekend dat voor vleermuizen bomen en/of water van belang zijn. Zowel het water als het groen moet dusdanig ingericht worden, dat de verbindende functie van de Voorwegwetering en omgeving versterkt. Afhankelijk van de specifieke locatie moet daarom bekeken worden of (een deel van) de aanwezige bomen gehandhaafd moet blijven. Verder is de inrichting van de oever van de wetering van belang, een mogelijke maatregel is het aanbrengen van oevervegetatie. Bij het vervangen van bruggen is het wenselijk om ruimte onder de brug te laten, zodat vleermuizen onder de bruggen door kunnen vliegen. Tot slot is in de directe omgeving van de ontwikkellocaties voldoende geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig.

De Laatvlieger is een gebouwbewonende soort, welke ongetwijfeld hun verblijfplaatsen hebben in de gebouwen langs de Voorweg. Bij Laatvliegers kan als maatregel worden overwogen dat spouwmuren toegankelijk worden gehouden en dat de oorspronkelijke invliegopeningen behouden blijven (door het handhaven van de oude dakpannen onder de nieuwe dakpannen). Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kunnen in de spouwmuren nestkasten ingebouwd worden.

Voor de Meervleermuis geldt extra bescherming, omdat deze soort vooral in Nederland voorkomt c.q. de verspreiding van de soort beslaat hoofdzakelijk Nederland. Nederland heeft derhalve een extra verplichting voor de bescherming van deze soort. De Meervleermuis vliegt en foerageert over waterwegen zoals de Voorwegwetering en is bijzonder lichtschuw. Vooral deze laatste eigenschap vereist zorg voor de verlichting. Bij de nieuwe ontwikkelingen dient voorkomen te worden dat er licht over het water schijnt en dat de sterkte en de kleur van het licht wordt aangepast en aansluit op het historisch karakter van het gebied (minder strooilicht en creme van kleur).

Voor enkele vleermuissoorten, waaronder de in Zoetermeer meest voorkomende Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis, zijn kennisdocumenten opgesteld. Hierin zijn achtergrondinformatie over de ecologie van de soort en mitigerende maatregelen beschreven die van toepassing kunnen zijn bij ruimtelijke projecten. Bij het aanvragen van een ontheffing volgt de provincie in grote lijn deze kennisdocumenten. De kennisdocumenten voor de Gewone Dwergvleermuis en de Ruige Dwergvleermuis zijn te vinden op:
<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>.

Wanneer men de voor de specifieke locaties geschikte maatregelen uit het kennisdocument opneemt, is het aannemelijk dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming wordt verkregen. Zeker wanneer aannemelijk is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de

gunstige staat van instandhouding van de locale populatie van de soort.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan er op voorhand in alle redelijkheid van uit worden gegaan dat Wet natuurbescherming voor wat betreft de broedvogels, huismussen, uilen en vleermuizen, aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal uniforme bepalingen opgenomen voor het bestemmingsplan. Die zijn overgenomen in de regels.

Daarnaast gelden er ten behoeve van de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan landelijke standaarden, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de landelijke standaard

6.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat omschrijving van gehanteerde begrippen. In de 'wijze van meten' is aangegeven op welke wijze bijvoorbeeld een bouwhoogte van bouwwerken gemeten moet worden.

6.1.1 Begrippen

In artikel 1 worden de begrippen die in de regels worden gebruikt omschreven. Sommige begrippen zijn voor meerdere uitleg vatbaar, daarom is het nodig om ze planologisch-juridisch af te bakenen en te preciseren ten opzichte van het algemeen spraakgebruik.

Specifiek ten aanzien van het begrip peil is voor de 'overige gevallen' aansluiting gezocht bij de wijze van meten in artikel 1 bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Deze meetbepaling is samengesteld uit de in de jurisprudentie ontwikkelde wijzen van meten. Zo is naar aanleiding van jurisprudentie over ongewenste aanpassingen van terreinhoogten, het criterium opgenomen dat niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing moeten blijven.

Een uitzondering hierop is opgenomen voor situaties waarin ophogingen of verdiepingen van de grond noodzakelijk zijn om het bouwwerk te kunnen realiseren. Dergelijke situaties doen zich in het bijzonder voor bij geaccidenteerd terrein, waarbij men een bestaand gebouw wil vergroten met een aan- of uitbouw. Deze uitzondering is gebaseerd op jurisprudentie over het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb).

6.1.2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt weergegeven hoe de in de regels opgenomen maten voor bijvoorbeeld de (bouw)hoogte, inhoud of oppervlakte van een bouwwerk moet worden gemeten.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Agrarisch

Op de gronden met deze bestemming is een agrarisch bedrijf zonder kassen en hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In de bouwvlakken zijn geen percentages aangegeven, dus mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen 100% van het bouwvlak bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan.

6.2.2 Agrarisch - Stalhouderij

De voor 'Agrarisch - Stalhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor een stalhouderij. Het africhten, dressereren en trainen van paarden is ondergeschikt aan de stalhouderij. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Ter plaatse van doorzichten zoals aangeduid in de Visie Voorweg is in de planregels bepaald dat er geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd en vergunningsvrij bouwen niet is toegestaan. De regeling om vergunningsvrij bouwen niet toe te staan op een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Stalhouderij', draagt bij aan de afwisseling tussen dicht en open. Het zorgt ervoor dat het ter plaatse gewenste doorzicht daadwerkelijk open en onbebouwd blijft. Daarbij is meegewogen dat de beperking geldt voor een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Stalhouderij' (alleen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen'). De regeling laat mogelijkheden om op andere delen van de gronden vergunningsvrije bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten.

6.2.3 Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn in het algemeen bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parketfabriek' is ook een parketfabriek tot en met categorie 3.2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk' zijn uitsluitend toegestaan:

1. ambachtelijk bedrijf, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
2. dienstverlening, tot en met categorie 1 van de in de bijlagen bij deze regel behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
3. woningen.

Voor de percelen met de bestemming 'Bedrijf' is op de plankaart een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte met een aanduiding aangegeven.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde bedrijf moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

6.2.4 Bedrijf - Botenhandel

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf - Botenhandel' zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 en een herstel- en montage-inrichting van buitenboordmotoren tot en met milieucategorie 3.2, alsmede bedrijfsgebonden detailhandel in pleziervaartuigen en aanverwante artikelen tot maximaal 2.200 m² bvo. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In het bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte met een aanduiding aangegeven. Voor de bedrijfswoningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde bedrijf moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

6.2.5 Bedrijf - Garagebedrijf

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' is een autoservice- en reparatiebedrijf tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG', is tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG met bijbehorende installaties, autowasplaats en ondergeschikte detailhandel met een winkelvloeroppervlak van maximaal 100 m².

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In het bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen met een aanduiding aangegeven. In de planregels is voor overkappingen alleen een maximale bouwhoogte bepaald. Verder is voor overkappingen ook een maximum oppervlakte bepaald.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde autoservice- en reparatiebedrijf moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

Binnen deze bestemming is ook Wijzigingsbevoegdheid 4 opgenomen waarmee woningbouwontwikkeling op deze gronden mogelijk wordt gemaakt. De voorwaarden waaraan een wijzigingsplan moet voldoen, vloeien voort uit de Visie Voorweg, sluiten aan op het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019) en vloeien voort uit de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken. Zo is bijvoorbeeld als voorwaarde opgenomen dat woningen uitsluitend mogen worden afgedekt met een kap. Ook dienen de woningen met hun ligging/nokrichting het verkavelingspatroon te benadrukken (langgerekte percelen, nokrichting loodrecht op de Voorweg, soms met een hoekverdraaiing). Een andere voorwaarde is het parkeren uit het zicht van de Voorweg. Hiermee wordt bedoeld op de ruimtelijke criteria over parkeren in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019). Daarin staat onder meer dat parkeren achter of in bebouwing dient te worden opgelost. Een andere oplossing is om parkeerclusters in te passen in groene bermen of hagen.

6.2.6 Bedrijf - Groothandel in hout

Bij de bestemming 'Bedrijf - Groothandel in hout' zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017. Tevens is een groothandel in hout tot en met categorie 3.1 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 toegestaan, alsmede bedrijfsgebonden detailhandel ten behoeve van de groothandel in hout en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In het bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte met een aanduiding aangegeven. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde bedrijf moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

6.2.7 Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen. Het betreft hier een wat grotere nutsvoorziening.

6.2.8 Bedrijf - Transportbedrijf

Bij de bestemming 'Bedrijf- Transportbedrijf' zijn de gronden bestemd voor een transportbedrijf tot en met categorie 3.2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017. Ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt LPG', is een vulpunt LPG toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In de bouwvlakken zijn geen percentages aangegeven, dus mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen 100% van het bouwvlak bedragen. In het bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte met een aanduiding aangegeven.

Binnen deze bestemming is ook Wijzigingsbevoegdheid 4 opgenomen waarmee woningbouwontwikkeling op deze gronden mogelijk wordt gemaakt. De voorwaarden waaraan een wijzigingsplan moet voldoen, vloeien voort uit de Visie Voorweg, sluiten aan op het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019) en vloeien voort uit de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken. Zo is bijvoorbeeld als voorwaarde opgenomen dat woningen uitsluitend mogen worden afgedekt met een kap. Ook dienen de woningen met hun ligging/nokrichting het verkavelingspatroon te benadrukken (langgerekte percelen, nokrichting loodrecht op de Voorweg, soms met een hoekverdraaiing). Een andere voorwaarde is het parkeren uit het zicht van de Voorweg. Hiermee wordt bedoeld op de ruimtelijke criteria over parkeren in het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019). Daarin staat onder meer dat parkeren achter of in bebouwing dient te worden opgelost. Een andere oplossing is om parkeerclusters in te passen in groene bermen of hagen.

6.2.9 Cultuur en Ontspanning

De als 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn in zijn algemeenheid bestemd voor cultuur en ontspanning tot en met milieucategorie 2. Dit zijn bijvoorbeeld een theater, atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool of wellness. Ter plaatse van de aanduiding 'muziektheater' zijn de gronden ook bestemd voor het bestaande poppodium en muziektheater met ondergeschikte horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de gronden bestemd voor de bestaande indoor speeltuin en voor sport, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In de bouwvlakken zijn geen percentages aangegeven, dus mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen 100% van het bouwvlak bedragen. In het bouwvlak is de maximale bouwhoogte met een aanduiding aangegeven.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde cultuur- en ontspanning moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

6.2.10 Detailhandel - Tuincentrum

De bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' is van toepassing op het in het plangebied aanwezige tuincentrum

Op grond van deze bestemming is detailhandel toegestaan met hieraan ondergeschikt horeca ten dienste van de bestemming tot een maximum van 600 m² bvo en een kinderparadijs ten dienste van de bestemming tot een maximum van 100 m² bvo. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf'. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen' tevens opslag en verkoop van consumentenvuurwerk mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan.

De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven. Gebouwen en overkapping mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De bouwhoogte van de overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen met dien verstande dat voor een reclamebord een hoogte van maximaal 5 m mag worden aangehouden.

De specifieke begripsbepalingen genoemd onder 12.4.3, 12.4.4 en 12.4.5 van de regels hebben betrekking op het toegestane assortiment en diensten. De in deze artikelleden genoemde maximaal percentages vloeroppervlak gaan zowel over het inpandige vloeroppervlak als over het vloeroppervlak dat buiten wordt gebruikt voor het bedrijf of de directe verkoop en/of levering van goederen. In de begripsomschrijving, '1.79 tuincentrum' is verdere uitleg gegeven over het te voeren assortiment.

6.2.11 Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017', horeca in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende 'Lijst van horeca-activiteiten Voorweg 2017'. Behalve ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten', daar is alleen horeca toegestaan ten behoeve van cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen. Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorginstellingen, zorgwoningen, welzijnsinstellingen, dagbesteding, respijtwoningen met hieraan ondergeschikt gezondheidszorg ten dienste van de bezoekers en bewoners van voornoemde maatschappelijke voorzieningen. Ondergeschikte detailhandel ten behoeve van cultuur en ontspanning en horeca is ook mogelijk.

Wonen is toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Daar zijn geen woningen toegestaan.

Daarnaast zijn bedrijven, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 toegestaan.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde cultuur- en ontspanning moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven. Gebouwen en overkapping mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ter plaatse van doorzichten zoals aangeduid in de Visie Voorweg is in de planregels bepaald dat er geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd en vergunningsvrij bouwen niet is toegestaan. De regeling om vergunningsvrij bouwen niet toe te staan op een deel van de gronden met de bestemming 'Gemengd', draagt bij aan de afwisseling tussen dicht en open. Het zorgt ervoor dat het ter plaatse gewenste doorzicht daadwerkelijk open en onbebouwd blijft. Daarbij is meegewogen dat de beperking geldt voor een deel van de gronden met de bestemming 'Gemengd' (alleen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen'). De regeling laat mogelijkheden om op andere delen van de gronden vergunningsvrije bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten.

Voor de functie 'horeca' op het adres Voorweg 173 is in de planregels een maximum bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) bepaald en zijn in artikel 13.4.1 Maatwerk specifieke gebruiksregels opgenomen. Met deze regels wordt invulling gegeven aan de belangenafweging die heeft plaatsgevonden bij de verlening van de omgevingsvergunning van 12 november 2014 voor Voorweg 173 en de in dat kader aan deze vergunning verbonden voorwaarden en de gemaakte afspraken uit het proces-verbaal van de rechtbank Den Haag van 1 oktober 2015.

6.2.12 Groen

Op gronden met de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede het hobbymatig houden van dieren, in- en uitritten, water enzovoort. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn tevens parkeerplaatsen toegestaan. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' is op minimaal 5 meter hoogte een overkraging van het gebouw ten behoeve van Gymworld toegestaan.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming zeer beperkt toegestaan: namelijk alleen schuilhutten, nutsgebouwen en de bovengenoemde overkraging. Ook de mogelijkheid tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn relatief beperkt.

Binnen deze bestemming is voor een klein deel (bij de tennishal) Wijzigingsbevoegdheid 1 opgenomen waarmee woningbouwontwikkeling op deze gronden mogelijk wordt gemaakt. De voorwaarden waaraan een wijzigingsplan moet voldoen, vloeien voort uit de Visie Voorweg, sluiten aan op het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019) en vloeien voort uit de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken.

6.2.13 Horeca

Op gronden met de bestemming 'Horeca' zijn toegestaan horeca in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens toegestaan maatschappelijke doeleinden tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 en een galerie.

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is uitsluitend een kantoor ten behoeve van de toegestane functies op het naastgelegen perceel van de Hofstede Meerzigt toegestaan. Dit betekent dat ter plaatse een uitbreiding van de functie 'kantoor' mogelijk wordt gemaakt (zie paragraaf 4.6.2).

Om de aanleg van de greppel (zie ook paragraaf 4.6.2) voldoende juridisch te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De strekking van deze voorwaardelijke verplichting is dat het gebruik van de gronden als kantoor ten behoeve van Hofstede Meerzigt, strijdig is met het bestemmingsplan zolang geen greppel is gerealiseerd/aanwezig is. De greppel dient te worden aangelegd op gronden met de bestemming 'Groen' binnen de aanduiding 'groenvoorziening'.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor maatschappelijke doeleinden moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

6.2.14 Maatschappelijk

Deze bestemming biedt ruimte aan een drietal maatschappelijke voorzieningen langs de Voorweg. Het maakt het zorgonderwijscentrum en 42 appartementen met woonzorgfunctie mogelijk. Het perceel naast dit zorgonderwijscentrum heeft ook de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit perceel heeft ook de aanduiding 'gemengd' gekregen, waardoor ter plaatse ook een woning is toegestaan met nevenfuncties bestaande uit vergader-, cursus- en kantoorwerkplekfaciliteiten.

Ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' is uitsluitend een schietvereniging toegestaan. Ten behoeve daarvan is de aanduiding 'munitiedepot' op de plankaart opgenomen. Daar is een opslagplaats voor munitie met minder dan 250.000 patronen toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In het bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte met een aanduiding aangegeven. In het bouwvlak is de maximale bouwhoogte met een aanduiding aangegeven. Daarnaast is vanwege het bijzondere karakter van de bebouwing ook een maximum goothoogte op de plankaart aangegeven.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde maatschappelijke voorzieningen moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

6.2.15 Natuur

Aan de noordwestzijde van de Voorweg hebben percelen de bestemming 'Natuur' gekregen. De bestemming is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden. Er is ruimte voor extensieve recreatie.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. De mogelijkheid tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn beperkt. Erfafscheidingen mogen slechts een bouwhoogte hebben van maximaal 1 m. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 4 m.

6.2.16 Recreatie

Ongeveer vier percelen in het plangebied hebben de bestemming 'Recreatie' gekregen. Deze bestemming is gericht op extensieve recreatie en het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Met een speciale aanduiding is op een locatie aan de Achterweg een modeltuinencentrum toegestaan. Daarnaast is binnen deze bestemming een trapveld expliciet aangeduid en zijn met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-stal' een bestaande stal en met de aanduiding 'rijbak' een paardenbak bestemd.

Gebouwen en overkapping mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte (ter plaatse van de stal) en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven. Voor de stal is een maximum oppervlakte van de gebouwen en overkappingen bepaald van 600 m². Voor de andere bouwvlakken geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

6.2.17 Recreatie - Volkstuinen

De bestemming 'Recreatie - Volkstuinen' is toegekend aan de volkstuinen gelegen nabij Hofstede Meerzigt.

Op gronden met deze bestemming zijn beperkt gebouwen en overkappingen toegestaan. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 gebouw of overkapping toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m². De bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 1 meter zijn eveneens toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan opslag van gereedschap, steunelementen voor het telen van groente en of fruit en afscheidingen/hekwerken en dergelijke.

6.2.18 Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sport, tot en met categorie 3.1 en dans tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017, met daarbij vormen van ondergeschikte niet-zelfstandige horeca, detailhandel, medische voorzieningen ten dienste van de bezoekers van de sport- en dansvoorziening. Ook zijn verenigingsactiviteiten tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 toegestaan.

Gebouwen en overkapping mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de bouwvlakken zijn geen percentages aangegeven, dus mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen 100% van het bouwvlak bedragen. De goothoogte (ter plaatse van de tennishal) en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplans af te wijken van de maximaal toegestane milieucategorie. Voorwaarde is wel dat door of namens de aanvrager gemotiveerd wordt onderbouwd dat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de milieucategorie die op grond van het eerste lid voor het betreffende doeleinde is toegestaan. Dus bijvoorbeeld voor het doeleinde dans moet de activiteit vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2.

Tevens kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 1' de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, zodat maximaal 10 woningen, onder voorwaarden, kunnen worden gerealiseerd. De voorwaarden waaraan een wijzigingsplan moet voldoen, vloeien voort uit de Visie Voorweg, sluiten aan op het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019) en vloeien voort uit de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken.

6.2.19 Sport - Manege

Het plangebied huisvest een bestaande manege. Deze manege heeft de bestemming 'Sport - Manege' gekregen. Binnen deze bestemming is een manege toegestaan en is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' 1 bedrijfswoning toegelaten. Daarnaast is een aan huis verbonden beroep of bedrijf mogelijk, alsmede een bed en breakfast om de hoofdactiviteit manege te ondersteunen. De gezamenlijke omvang van deze nevenactiviteiten moeten een ondergeschikt deel vormen van de manege. De ondergeschiktheid komt primair tot uitdrukking in de oppervlakte van de nevenactiviteiten: de activiteit beslaat een beperkt oppervlakte.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Overkappingen zijn binnen het bouwvlak toegestaan en zijn daarbuiten met een speciale aanduiding op de plankaart ook toegestaan in de vorm van en een overdekte rijbak, paddock en dergelijke. De overkappingen buiten het bouwvlak dienen binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van sport - manege - overdekte rijbak' te worden gerealiseerd en mogen maximaal een gezamenlijke oppervlakte hebben van 1250 m².

De overkappingen en gebouwen binnen het bouwvlak mogen een maximaal oppervlak hebben overeenkomstig het bebouwingspercentage dat is aangegeven binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de bedrijfswoning is geen bebouwingspercentage aangegeven en geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%.

6.2.20 Tuin

Op gronden met de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd. De gronden met deze bestemming moeten een 'open' en groen karakter houden, daarom worden ook geen carports of andere overkappingen toegestaan. Kleine overkappingen in de vorm van een luifel, maar ook eventueel erkers en balkons worden op grond van artikel 2.9 ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Parkeren is ondergeschikt toegestaan, indien de parkeervoorzieningen horen bij de woningen (of eventuele andere functies) op de direct aangrenzende gronden.

Ter plaatse van doorzichten zoals aangeduid in de Visie Voorweg is in de planregels bepaald dat er geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd en vergunningsvrij bouwen niet is toegestaan. Dit betreft onder andere de ontwikkeling Voorweg Noord, de gronden tussen Voorweg 180 en 182 Voorweg 175 en Voorweg 131. De regeling om vergunningsvrij bouwen niet toe te staan op een deel van de gronden met de bestemming 'Tuin', draagt bij aan de afwisseling tussen dicht en open. Het zorgt ervoor dat het gewenste doorzicht daadwerkelijk open en onbebouwd blijft. Daarbij is meegewogen dat de beperking geldt voor een deel van het erf dat bij de betreffende woningen/hoofdgebouwen horen (alleen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen'). De regeling laat mogelijkheden om op andere delen van het erf vergunningsvrije bouwwerken of bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten.

6.2.21 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat de wegen in het plangebied met een maximum toegestane snelheid van 50 km per uur of hoger. In deze bestemming zijn begrepen de rijbanen voor het gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden en/of -stroken, voorzieningen voor het openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, alsmede de groen- en waterelementen. Verder zijn binnen de bestemming ook fietsenstallingen en gebouwde nutsvoorzieningen met een beperkte omvang mogelijk.

6.2.22 Verkeer - railverkeer

De bestemming 'Verkeer - Railverkeer' omvat het railtracé van RandstadRail met bijbehorende haltevoorzieningen, bermen, spoorsloten, dijklichamen, viaducten en overige constructies.

6.2.23 Verkeer - verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gelegd op de buurt- en erfonthoudingswegen met de daaraan of daarlangs gelegen paden, woonstraten, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, groen- en waterelementen.

6.2.24 Water

De bestemming 'Water' geldt voor de gronden die zijn aangewezen voor waterberging, waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, van geringe omvang worden gerealiseerd. Bovendien mogen, in lijn met de Visie Voorweg, over de Voorwegwetering in beginsel geen nieuwe bruggen worden gebouwd. In de visie is namelijk aangegeven dat bestaande landelijke kwaliteiten worden behouden en/of versterkt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het lineaire en groene karakter van de wetering, dijk en weg wordt versterkt (natuurvriendelijke oevers, aantal bruggen beperken, zicht op het water). Hiervan zijn uitgezonderd de drie nieuwe bruggen ten behoeve van de ontwikkeling Voorweg Noord, omdat de gemeenteraad op 20 januari 2017 een voorkeursvariant heeft vastgesteld, waarin de ontsluiting via bruggen over de Voorwegwetering plaatsvindt.

Met een binnenplanse afwijking van de bouwregels is het mogelijk om over de Voorwegwetering onder voorwaarden nieuwe bruggen en/of bruggen ter vervanging van bestaande bruggen te bouwen.

6.2.25 Wonen

De bestemming 'Wonen' geldt voor de woningen in het plangebied. Indien dit niet anders is aangegeven op de plankaart, dan is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens aan huis verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Wat wordt verstaan onder 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' wordt omschreven in de begrippen. Groepspraktijken, detailhandel en horeca vallen buiten de regeling van aan huis verbonden beroep of bedrijf. Beroep of bedrijf aan huis is in de lijn van de jurisprudentie toegestaan, zolang de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en aan het woonkarakter geen afbreuk wordt gedaan. Om deze reden zijn in de regels voorwaarden gesteld, waaraan het gebruik van een deel van een woning ten behoeve van een beroep aan huis moet voldoen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is tevens een wat groter aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan, te weten met een oppervlakte van maximaal 125 m². Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens toegestaan een ambachtelijk bedrijf, dagbesteding en zorg tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017 en de stalling en exploitatie van koetsen. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' zijn ook agrarische hobby's toegestaan, zoals het houden van schapen, toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak omvat het hoofdgebouw. In de bouwvlakken zijn geen percentages aangegeven, dus mag de oppervlakte van het hoofdgebouw 100% van het bouwvlak bedragen. Voor het hoofdgebouw is in de regels een maximale bouwhoogte van 10 m aangegeven en een maximale goothoogte van 6 m. Afwijkende goot- en bouwhoogtes zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

In de erfbebouwingsregeling is voor het achtererf bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een bepaald totaal oppervlakte is toegestaan, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, zonder de beperking dat het binnen de breedte van de gevel moet zijn. Voor het zij-erf is bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts mogen worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' voor het voorste gedeelte van het perceel en tegelijkertijd de twee woningen die nu langs de Voorweg zijn gelegen te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel, onder voorwaarden. Binnen de bestemming 'Wonen' is ook Wijzigingsbevoegdheid 4 opgenomen waarmee woningbouwontwikkeling op deze gronden mogelijk wordt gemaakt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de 'Wijzigingsbevoegdheid 5' te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een extra woning op het perceel, onder voorwaarden. De voorwaarden waaraan voornoemde wijzigingsplannen moeten voldoen, vloeien voort uit de Visie Voorweg, sluiten aan op het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (2019) en vloeien voort uit de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken.

6.2.26 Dubbelbestemmingen

6.2.26.1 Leiding - Gas

De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair aangewezen voor ondergrondse aardgastransportleidingen met een bedrijfsdruk van ten hoogste 40 bar en een diameter van maximaal 8,63 inch. Waar deze leiding samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Leiding - Gas'.

Bouwwerken zijn in beginsel slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de aardgastransportleiding. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn slechts toegestaan na een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de veiligheid, dat geen kwetsbaar object wordt toegelaten en dat hierover vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Voor een aantal nader genoemde werkzaamheden die een risico zou kunnen inhouden voor de leiding, geldt het vereiste van een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden.

6.2.26.2 Leiding - Water

De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair aangewezen voor ondergrondse watertransportleidingen met een diameter van ten hoogste 1.000 mm. Waar deze leiding samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Leiding - Water'.

Bouwwerken zijn in beginsel slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de watertransportleiding. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn slechts toegestaan na een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de belangen van de watertransportleiding en dat hierover vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Voor een aantal nader genoemde werkzaamheden die een risico zou kunnen inhouden voor de leiding, geldt het vereiste van een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.26.3 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn primair aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Waar de bestemmingen 'Waarde - Archeologie' samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de archeologische bestemmingen. Dit betekent dat bebouwing ten behoeve van deze samenvallende bestemming groter dan een bepaald oppervlak en vanaf een bepaalde diepte slechts is toegestaan, nadat een archeologisch deskundigenrapport is overgelegd. Voorwaarde hierbij is dat de bouwactiviteiten niet ten koste gaat van de archeologische waarden. Voor een aantal nader genoemde werkzaamheden die een risico zou kunnen inhouden voor de archeologische waarden geldt het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

6.2.26.4 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn primair aangewezen voor:

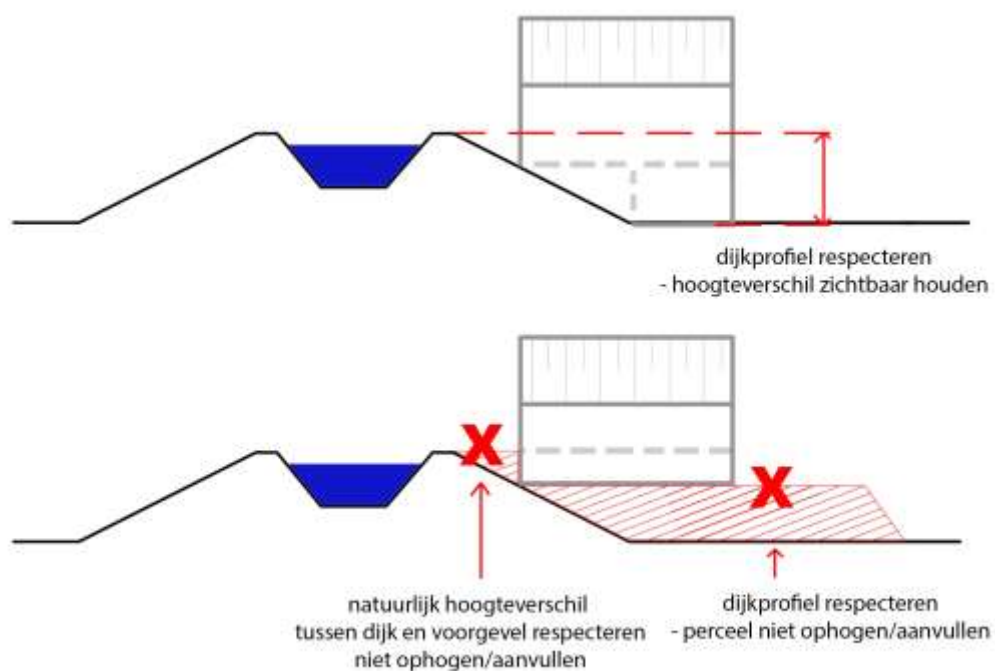
- het behoud en bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermde stadsgezicht;
- de bescherming van de beeldbepalende panden en objecten, van de in Bijlage 3 bij deze regels behorende Staat van Beeldbepalende panden en objecten'.

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' regelt dat bij herbouw en

verbouw van beeldbepalende panden en objecten onder andere de bouwmassa, bouwhoogte en kapvorm gehandhaafd dienen te blijven. Sloop is wel mogelijk, maar er dient een vergelijkbaar gebouw of object voor terug te komen. Daarnaast is in de regels bij deze bestemming bijvoorbeeld bepaald dat het behoud, herstel en de bescherming van het beschermd stadsgezicht voorrang heeft op de algemene afwijkingsregels uit artikel 37. Dus als een afwijking van 10% van bijvoorbeeld een bouwhoogte strijdig is met de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, dan wordt op grond daarvan een aanvraag afgewezen.

Tevens is aan deze bestemming een omgevingsvergunning gekoppeld voor het slopen van een bouwwerk.

Ook regelt deze bestemming dat voor het ophogen of egaliseren van gronden een omgevingsvergunning vereist is. Dit is onder meer ter bescherming van de hogere ligging van de dijk en wetering in het landschap. Zie hieronder ter verduidelijking een tekening over wat gewenst is en wat niet gewenst is rond de dijk en de Voorwegwetering.



Figuur 6.1: Schets behoud dijkprofiel

6.2.26.5 Waterstaat - Waterkering -1 en Waterstaat - Waterkering - 2

De in het gebied gelegen waterkeringen zijn primair bestemd voor de bescherming, de instandhouding en het onderhoud van de waterkeringen. Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen. Omdat de waterstaatkundige functie primair is, geldt dat andere samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Bouwwerken zijn in beginsel slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de waterkering. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn slechts toegestaan indien het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Of nadat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is verleend. Voorwaarde hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de belangen van de waterkering en dat hierover vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 2' geldt voor de Voorwegwetering. Hier zijn geen bouwregels van toepassing.

6.3 Algemene regels

6.3.1 Antidubbeltelregel

De antidubbeltelbepaling strekt er toe dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gegolden, niet nogmaals als zodanig kunnen worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als (onderdelen van) één bouwvlak van verschillende eigenaars is.

6.3.2 Algemene bouw- en gebruiksregels

6.3.2.1 Parkeren en laad- en losvoorzieningen

Parkeren

Dit artikel bevat regels die waarborgen dat bij de verlening van omgevingsvergunningen getoetst wordt of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De regeling is van toepassing wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Dit artikel bevat een dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid. Hierdoor zijn altijd de meest actuele parkeernormen van toepassing.

In dit artikel is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Afwijking is alleen mogelijk als wordt voldaan aan de regels en voorwaarden om af te wijken zoals die zijn opgenomen in het actuele parkeerbeleid. Ook bevat het artikel een nadere eisen regeling. Hiermee kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning om 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.

Om na realisatie van de parkeerplaatsen een goed woon-, leef- en werkklimaat te waarborgen is het wenselijk dat deze gerealiseerde parkeerplaatsen in stand worden gehouden. Hiervoor is in dit artikel een regeling strijdig gebruik opgenomen. Het gebruik van de gronden, zoals dat is toegestaan volgens de onderliggende bestemmingen, wordt gezien als strijdig gebruik wanneer de parkeergelegenheid niet in stand is gehouden. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat de betreffende parkeergelegenheid wordt gebruikt voor andere doeleinden dan parkeren en de parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving. Met deze regeling inzake strijdig gebruik is het mogelijk om handhavend op te treden in situaties waarin de parkeergelegenheid niet in stand wordt gehouden.

Fietsparkeren

Ook ten aanzien van voldoende fietsparkeerplekken zijn eisen en voorwaarden opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. De planregels ten aanzien van parkeren in voorliggend bestemmingsplan zijn ook van toepassing op het voorzien en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid voor fietsen.

Laden en lossen

In artikel 35.1.1 sub a is een bepaling opgenomen dat moet worden voorzien in voldoende laad- en losvoorzieningen. Voor de bepaling wat voldoende laad- en losvoorzieningen zijn, wordt verwezen naar de vastgestelde beleidsregels met betrekking tot laden en lossen. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat bij functies waar laden en lossen aannemelijk is, de initiatiefnemer een bijpassend aantal laad- en losplaatsen realiseert. Per geval wordt beoordeeld hoeveel laad- en losvoorzieningen binnen de contouren van de ontwikkeling moeten worden gerealiseerd. De Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels 2019 bevat in dat kader richtinggevende uitspraken over de laad- en losvoorzieningen bij een ontwikkeling.

6.3.2.2 *Geluidsgevoelige objecten*

Met artikel 35.2 wordt geregeld dat een eventueel besluit hogere waarden als toetsingskader geldt bij de verlening van omgevingsvergunningen. Een besluit hogere waarden is op zichzelf namelijk geen toetsingskader voor de verlening van omgevingsvergunningen. Deze koppeling in het bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk.

Een besluit hogere waarden kan voorwaarden bevatten om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen ter plaatse van een nieuw geluidsgevoelig object.

De regeling ten aanzien van nieuwe geluidsgevoelige objecten is van toepassing bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het realiseren van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Er zijn bij de toetsing twee mogelijkheden: of het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder of het bouwplan voldoet aan het besluit hogere waarden dat bij dit bestemmingsplan of het betreffende wijzigingsplan is vastgesteld.

6.3.3 Algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - lpg

In het plangebied komt een tankstation met LPG voor. Rondom deze inrichting ligt een veiligheidszone. Deze is op de plankaart aangegeven. Binnen deze zone is het verboden om kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten op te richten. Zie voor een nadere toelichting ook paragraaf 5.9.1 van deze toelichting.

Veiligheidszone - munitie

In het plangebied komt één opslagplaats voor ontplofbare stoffen voor. Het gaat om het munitiedepot van de schietvereniging aan de Voorweg 54a. Rondom de opslagplaats ligt een veiligheidszone. Deze is op de plankaart aangegeven. Binnen deze zone is het verboden om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de zin van de Circulaire op te richten. Zie voor een nadere toelichting ook paragraaf 5.9.1 van deze toelichting.

6.3.4 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat de algemeen gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingsmogelijkheden gelden voor het hele plangebied.

6.3.4.1 Afwijkingsregels voor voorzieningen voor telecommunicatie

Dit artikel is opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen die moeten voorkomen dat een teveel aan GSM-masten en installaties een stedenbouwkundig onwenselijke situatie oplevert.

De afwijkingsregels houden in dat het - onder voorwaarden - mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een antennemast met een maximum hoogte van 40 m.

6.3.5 Overige regels

6.3.5.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

In dit artikel is een rangorde aangegeven tussen de dubbelbestemmingen, voor het geval voor dezelfde gronden meerdere dubbelbestemmingen gelden.

6.4 Overgangs- en slotregels

6.4.1 Overgangsrecht

Deze artikelen regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die op tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in strijd zijn met de bouwregels, gebruiksregels of beide.

6.4.2 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is aangewezen als bouwplan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² bvo of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m² bvo.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In dit plan zijn naast conserverende bestemmingen, ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zie paragraaf 4.6). Hieronder wordt per ontwikkeling aangegeven hoe het kostenverhaal is verzekerd. Gelet op het onderstaande kan bij de vaststelling van dit bestemmingsplan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7.1.1.1 Voorweg 115

Voorweg 115 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het gaat namelijk om het transformeren van een schuur naar:

- 2 woningen en/of;
- dagbesteding en zorg en/of;
- een stalling voor koetsen en/of;
- een ambachtelijk bedrijf en/of;
- bedrijf aan huis tot maximaal 125 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).

Daarnaast wordt de voormalige dienstwoning bestemd als woning.

7.1.1.2 Voorweg 119

Voorweg 119 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het gaat namelijk om het bouw kantoorruimte van beperkte omvang ten behoeve van de bedrijven gevestigd in de Hofstede Meerzigt.

7.1.1.3 Voorweg 131

Voorweg 131 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt direct mogelijk gemaakt via de bestemming 'Gemengd'. Zo wordt daar bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen, dagbesteding, respitwoningen, horeca alsmede woningbouw mogelijk gemaakt. De gronden waarop dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.1.4 Voorweg 133

Voorweg 133 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het gaat namelijk om uitbreiding van het bestaande restaurant met een beperkte omvang.

7.1.1.5 Voorweg 135

Voorweg 135 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het gaat namelijk om een beperkte wijziging van de bestaande manege.

7.1.1.6 Voorweg 137/139

Voorweg 137/139 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via Wijzigingsbevoegdheid 3. Het betreft het verplaatsen van 2 bestaande woningen op 20 meter afstand van de Voorweg. Er zijn echter geen verhaalbare kosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f Bro. De kosten voor het mogelijk verplaatsen van de 2 bestaande woningen betreffen kosten aan de zijde van de initiatiefnemer(s). Ook is er geen noodzaak om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen.

7.1.1.7 Voorweg 164

Voorweg 164 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het gaat om het transformeren van een VrijeTijdscentrum naar 2 woningen of de nieuwbouw van een hoofdgebouw ten behoeve van:

- cultuur en ontspanning, zoals bijvoorbeeld een atelier of creativiteitscentrum en/of;
- een bedrijf;
- maatschappelijke functies;

De gronden waarop dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie, inclusief saneringskosten, is hierdoor anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.1.8 Voorweg 175

Voorweg 175 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via de bestemming 'Wonen'. Het betreft de vervanging van 1 te slopen woning en de realisatie van 1 nieuwbouw woning (2 woningen in totaal). Ten behoeve van dit bouwplan is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie afgesloten. Het verhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Ook zijn hierin (nadere) locatie-eisen opgenomen. Eisen aan de fasering zijn niet noodzakelijk.

7.1.1.9 Voorweg 208

Voorweg 208 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via Wijzigingsbevoegdheid 4. Het betreft de realisatie van meerdere woningen. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat bij de vaststelling van een wijzigingsplan het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd dient te zijn via gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte en/of de anterieure overeenkomst.

7.1.1.10 Voorweg 226A

Voorweg 226A is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via Wijzigingsbevoegdheid 5.

Via Wijzigingsbevoegdheid 5 wordt de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat bij de vaststelling van een wijzigingsplan het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd dient te zijn via gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte en/of de anterieure overeenkomst.

7.1.1.11 Voorweg 230

Voorweg 230 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via de bestemming 'Wonen'. Het betreft de realisatie van 1 nieuwbouw woning. Ten behoeve van dit bouwplan is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie afgesloten. Het verhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Ook zijn hierin (nadere) locatie-eisen opgenomen. Eisen aan de fasering zijn niet noodzakelijk.

7.1.1.12 Voorweg Noord

Voorweg Noord is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via de bestemming 'Wonen'. Het betreft de realisatie van meerdere woningen. De gronden waarop dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.1.13 Voorweg 232a

Voorweg 232a is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via de bestemming 'Wonen'. Het betreft de realisatie van een nieuwe woning. Ten behoeve van dit bouwplan is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie afgesloten. Het verhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Ook zijn hierin (nadere) locatie-eisen opgenomen. Eisen aan de fasering zijn niet noodzakelijk.

7.1.1.14 Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en de Boerderij, Amerikaweg 145)

Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en de Boerderij, Amerikaweg 145) is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via de bestemming 'Gemengd'. Het betreft de realisatie van een nieuw hoofdgebouw, ten behoeve van bijvoorbeeld horeca, een bedrijf of een theater. De gronden waarop dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.1.15 Zalkerbos 320

Zalkerbos 320 is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt via Wijzigingsbevoegdheid 1. Het betreft de realisatie van meerdere woningen. De gronden waarop dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan zijn benoemd en omschreven in paragraaf 4.6. Voor zover de ontwikkellocaties in eigendom zijn bij de gemeente, zijn de ontwikkelingen financieel uitvoerbaar. Het betreft gronden die in de feitelijke situatie deels nog niet zijn ingevuld/of anderszins zijn/waren ingevuld. Deze gronden zullen naar verwachting door de gemeente verkocht worden aan particuliere ontwikkelaars. Voor alle gronden wordt verwacht dat de grondverkoopopbrengsten de plankosten, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de eventuele kosten voor planschade en bodemsanering zullen dekken.

Voor zover de ontwikkellocaties in particulier eigendom zijn, zijn de ontwikkelingen eveneens financieel uitvoerbaar. Het betreft private ontwikkelingen, waarbij de risico's worden gedragen door voldoende draagkrachtige partijen. Deze partijen zijn in staat de eventuele kosten voor planschade en bodemsanering te dragen.

Op basis van de haalbaarheidsstudies, grondexploitaties en overeenkomsten en nog te sluiten overeenkomsten met verschillende partijen, zijn de op ontwikkeling gerichte delen van het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

7.1.3 Planschade

In het plangebied is naar verwachting een beperkte kans op planschade.

Eventuele planschade die voortkomt uit een nieuwe ontwikkeling is gedekt door de grondexploitaties en de (af te sluiten) planschade-overeenkomsten met de ontwikkelende partijen. Planschade die voortkomt uit de reguliere herziening van het bestemmingsplan en die dus niet is toe te rekenen aan een nieuwe ontwikkeling, wordt ten laste van de algemene middelen gebracht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om dit bestemmingsplan op te stellen is op grond van artikel 1.3.1 Bro op 21 mei 2015 bekend gemaakt.

Voor de Voorweg is een visie opgesteld. Deze Visie Voorweg is in samenspraak opgesteld en door de raad vastgesteld op 18 januari 2016 (zie paragraaf 2.4.7).

Voor de locatie Voorweg Noord heeft de raad op 13 maart 2017 gekozen voor ontwikkelingsvariant A. Voorafgaand aan dit besluit is een uitgebreid samenspraaktraject gevolgd met de omgeving van de locatie Voorweg Noord.

Het voorontwerp is voor vier weken ter inzage gelegd vanaf 7 april 2017 tot en met 8 mei 2017. Voorafgaand hieraan is een informatieavond georganiseerd op 4 april 2017. Parallel aan de samenspraak is het voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties ten behoeve van vooroverleg. De vooroverlegreacties en de samenspraakreacties zijn verwerkt in de Nota overleg- en samenspraakreacties, zie Bijlage 22 Nota overleg- en samenspraakreacties bestemmingsplan Voorweg 2017.

Het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 heeft ter inzage gelegen met ingang van 11 januari 2019 tot en met 21 februari 2019. Tijdens deze periode kon iedereen zienswijzen indienen. Ook heeft gedurende deze periode een informatieavond plaatsgevonden; op 16 januari 2019.

Op 18 maart 2019 is het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is in samenspraak opgesteld.

De zienswijzen, die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, zijn verwerkt in Bijlage 23 Nota Zienswijzen bestemmingsplan Voorweg 2017.

Tegen het vaststellingsbesluit staat de mogelijkheid open tot het instellen van beroep bij de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend dan wel dient het beroepschrift betrekking te hebben op een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Op 2 april 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Vergunningen-, Toezicht- en handhavingsbeleid 2019-2022, een omgevingsbewuste en professionele dienstverlening' vastgesteld. Dit beleid ziet onder meer op het handhaven van bestemmingsplannen. Een belangrijk uitgangspunt in dit beleid is risicogestuurd toezicht houden en handhaven. Dit betekent dat aan de hand van een risico-afwegingsmodel voor elke activiteit een prioriteit bepaald. De gemeente mag zich, gemotiveerd, beperken tot het houden van toezicht op die aspecten die zij het risicovolst acht en dus prioriteit wil geven. Belangrijke zaken krijgen veel aandacht en minder belangrijke krijgen minder aandacht. Aan elke prioriteit is een niveau van toezicht verbonden: op activiteiten met hoge risico's voeren wij een algehele controle van alle onderdelen uit, waar minder risico's zijn, wordt steekproefsgewijs controles uitgevoerd.

Als toezicht niet leidt tot naleving van de regels dan kunnen de volgende vier sanctieinstrumenten worden ingezet:

- last onder dwangsom (indien overtreding niet ongedaan wordt gemaakt, wordt ook wel 'herstelsanctie' genoemd);
- last onder bestuursdwang (ongedaan maken van de overtreding door overheid en verhaal van de kosten op de overtreder);
- bestuurlijke boete.

Bij geconstateerde overtredingen handelt Zoetermeer conform de Landelijke Handhavingsstrategie. Het aansluiten bij de Landelijke Handhavingsstrategie biedt (1) een helder overzicht van welk type sanctie wordt toegepast bij welke overtreding, (2) rechtszekerheid, zowel voor de overtreder als voor ons en (3) rechtsgelijkheid (bij een overtreding in Zoetermeer wordt precies hetzelfde gehandeld en gesanctioneerd als in veel andere gemeenten). Ook onze uitvoeringpartners, de ODH voor milieu en bodem en de VRH voor brandveiligheid, houden zich aan deze vastgestelde strategie.

Om de strategie van sanctie-instrumenten te bepalen wordt enerzijds naar het gedrag van de overtreder gekeken en anderzijds naar de ernst van de overtreding. Dit is vastgelegd in de 'interventiematrix' die deel uitmaakt van de handhavingsstrategie. De bewust gemaakte overtredingen met ernstige gevolgen worden zwaarder aangepakt, bijvoorbeeld met een mix van bestuursrechtelijke en strafrechtelijke middelen. Bij de inzet van strafrechtelijke instrumenten is een nauwe samenwerking met de politie en het Openbaar Ministerie vereist.

Overtredingen op grond van bestemmingsplanregels vallen sinds 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. De Wet op de economisch delicten biedt verder de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, 6 september 2019

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, 11 oktober 2019

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek, 5 december 2019

Bijlage 4 Rapport Milieukundig onderzoek, Terrein aan de Amerikaweg (ong.) te Zoetermeer, Adverbo

Bijlage 5 Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 6 Oplegnotitie bij akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 7 Besluit hogere waarden geluid

Bijlage 8 M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan Voorweg 2017

Bijlage 9 Toelichting m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Voorweg 2017

Bijlage 10 Archeologisch onderzoek

**Bijlage 13 Monumentenadvies 'Verbouwen hooiberg bij
Rijksmonumentale boerderij hofstede Meerzicht'**

**Bijlage 14 Advies erfgoed Zoetermeer Meerzigt/bouw
kantoorgebouw, d.d. 12 september 2019**

**Bijlage 15 Vooronderzoek CE Zoetermeer
Voorweg/Wilsveen, d.d. 10 december 2018**

Bijlage 16 Onderzoek stikstofdepositie ten gevolge van bestemmingsplan Voorweg 2017

Bijlage 18
Meerzigt

Quick scan natuurwaarden Hofstede

Bijlage 19 Toelichtingen op de beschermde stadsgezichten

Bijlage 20 Kwantitatieve risicoanalyse gastransportleiding

**Bijlage 22 Nota overleg- en samenspraakreacties
bestemmingsplan Voorweg 2017**

Bijlage 23 Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Voorweg 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP000056 van de gemeente Zoetermeer.

1.2 aanbouw

een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meerdere grondgebonden woningen.

1.6 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017, voor zover deze betrekking hebben op:

- a. administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen activiteiten;
- b. het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- c. ambachtelijke bedrijvigheid,

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Groepspraktijken en detailhandel en horeca, anders dan genoemd onder b, zijn niet toegestaan.

1.7 agrarisch bedrijf

een akkerbouw-, veeteelt- of tuinbedrijf, dan wel een uit twee of meer genoemde bedrijfstypen samengesteld bedrijf, waarbij de teelt van agrarische producten afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel; hier wordt in ieder geval niet onder begrepen:

- intensieve veehouderij, andere niet-grondgebonden bedrijven, paardenhouderij, paardenfokkerij en stoeterij;
- agrarische nevenbedrijven, zoals grasdrogerijen, melkvervoersbedrijven, veilingen;
- agrarische hulpbedrijven, zoals loonbedrijven, landbouwsmederijen of -reparatiebedrijven.

1.8 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede worden begrepen het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht, zoals een fietsenmaker, kledingreparatiebedrijf, lijstenmakerij, naaiatelier, sleutelmakerij, schoenreparatiebedrijf en klompenmakerij.

1.9 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager

een antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.12 atelier

werkplaats van een kunstenaar, ontwerper en dergelijke.

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, ondergronds bouwen wordt niet meegerekend.

1.15 bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verhandelen en opslag van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

1.16 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie.

1.17 bedrijfsploeroppervlakte (bvo)

het totale vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep, bedrijf, dienstverlenende instelling, horeca, kantoor of andere functie inclusief opslag-, administratieruimten en dergelijke.

1.18 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.19 bed en breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt; een bed & breakfast wordt gerund door de eigenaren, zijnde de hoofdgebruikers, van de hoofdfunctie en heeft maximaal vier kamers.

1.20 beeldbepalende panden en objecten

panden en objecten, zoals opgenomen in Bijlage 3 Staat van Beeldbepalende panden en objecten.

1.21 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als het aangrenzende maaiveld, ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.

1.22 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.23 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende regel.

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.29 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.34 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zoals bedoeld in de bouwverordening.

1.36 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.37 cultuurhistorische waarden

een waarde die wordt toegekend aan een ruimtelijk relevant element, dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de tijd van een gebied heeft gemaakt.

1.38 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig aanbieden van vormen van cultuur en ontspanning, bijvoorbeeld theater, atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, wellness alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze bedrijven.

1.39 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.42 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling.

1.43 erf

een 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 de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.44 erfbebouwing

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door de ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping.

1.45 erf- of terreinafscheiding

de fysieke begrenzing van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel of van de openbare ruimte.

1.46 extensieve recreatie

vormen van dagrecreatie in de open lucht, waarbij men vooral het landschap en/of de natuur of bepaalde aspecten daarvan beleeft, waaronder wandelen, fietsen en kanoën en waarbij relatief weinig mensen gedurende een beperkte tijdsduur aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid.

1.47 fte

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek van 38 uur.

1.48 gebouw

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

1.49 hobbymatig agrarisch gebruik

het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd. Kenmerken zijn onder meer:

- a. er is nauwelijks of geen sprake van marktorientatie;
- b. de continuïteit is op grond van productiemiddelen niet verzekerd.

1.50 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.51 horeca

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, bereiden voor directe consumptie van voedsel en/of dranken, exploiteren van zaalaccommodatie en het bieden van logies. De verschillende vormen van horeca zijn opgesomd de Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017.

1.52 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodaties die ondergeschikt zijn aan de kantoorfunctie;

1.53 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.54 kunstwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een sluis, een tunnel, een via- of aquaduct, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.55 kwetsbaar object

een object waarvoor, ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde voor het risico en/of een risico-afstand tot een risicovolle inrichting in acht moet worden genomen.

1.56 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de zin van de Circulaire

een object waarvoor, ingevolge de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik, een afstand tot de opslag van ontplofbare stoffen in acht moet worden genomen;

1.57 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch opzicht;

1.58 landschapsdeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landschap.

1.59 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, bijvoorbeeld ziekenhuizen, zorginstellingen, jeugdpvang, verenigingsleven, begraafplaatsen en jeugdpvang, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.

1.60 manege

een bedrijf, dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op het lesgeven in paardrijden en het daarmee verband houdende (in pension) houden en africhten van paarden en/of pony's, waarbij als nevenactiviteiten zijn toegestaan het organiseren van wedstrijden en/of die verband houden met de paardensport.

1.61 modeltuinencentrum

een educatief centrum waar bedrijfsmatig voorlichting, advies en cursussen worden gegeven, alsmede exposities worden gehouden betreffende het onderhoud, de aanleg, de inrichting en de verfraaiing van tuinen en de daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair, niet zijnde detailhandel.

1.62 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.63 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

1.64 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige in pandige horeca die ten dienste staat van de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

1.65 ondergeschikt kinderparadijs

een niet-zelfstandige in pandige speelvoorziening en/of opvanggelegenheid voor kinderen die ten dienste staat van de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

1.66 operators / providers

aanbieders van een mobiel netwerk.

1.67 overdekte paardenbakken

een terrein met overkapping ingericht voor het africhten en trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport, omsloten door een open hekwerk niet hoger dan 1,6 m;

1.68 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.69 paardenbak

een terrein ingericht voor het africhten en trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.70 parkeergelegenheid

ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en andere (motor)voertuigen.

1.71 peil

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdingang onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute, voetpad of dijk: de hoogte van de kruin van die weg, langzaam verkeersroute, voetpad of dijk ter plaatse van de hoofdingang;

- b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- c. voor een bouwwerk dat op een brug dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening wordt gebouwd: de hoogte van het aansluitende afgewerkte wegdek of de bovenkant van de spoorstaven ter plaatse;
- d. voor een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil Voorweg', geldt de hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein ter plaatse van de naar de Voorweg gerichte gevel;
- e. in overige gevallen: de hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.72 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.73 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.74 roaming

het gebruik maken van (delen van het) mobiele netwerk van andere operators / providers.

1.75 site sharing

het gezamenlijk door twee of meer operators / providers gebruik maken van een antenne-installatie.

1.76 stadsbouwmeester

stadsbouwmeester zoals bedoeld in de bouwverordening.

1.77 stalhouderij

een bedrijf gericht op het stallen en verzorgen van paarden (inclusief inpandige stalling en exploitatie paardenkoetsen).

1.78 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.79 tuincentrum

een detailhandelsvestiging dat binnen een ruimte op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basissortiment en met daarbij behorend nevenassortiment.

a. het basisassortiment van een tuincentrum bestaat uit de artikelen die van oudsher bij tuincentra, hoveniersbedrijven en kwekerijen verkrijgbaar zijn, bestaande uit:

1. levend materiaal, waaronder in ieder geval tuinplanten, bloemen & planten, bomen, dieren en bloembollen & zaden;
2. niet-levend materiaal, waaronder in ieder geval gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis (sfeer/ interieur/kado), klein onderhoud, dierbenodigdheden, tuinartikelen en tuinmeubelen, seizoensartikelen, groot onderhoud, streekeigen agrarische producten zoals appels, peren, honing etc. en boeken met betrekking tot het gevoerde assortiment.

b: nevenassortiment van een tuincentrum bestaande uit niet levend nevenassortiment van een tuincentrum, waaronder (klein meubelen), en bijbehorende accessoires, tuingerelateerd speelgoed alsmede buitenkoken en bijbehorende accessoires, hondentrimsalon, dierenservice (trim mogelijkheid, medische- en preventieve zorg en advies), gelegenheidsassortiment ten behoeve van bepaalde festiviteiten, bijvoorbeeld Pasen en Kerstmis.

1.80 uitbouw

een gebouw(deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.81 voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

1.82 vuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier en/of professioneel gebruik.

1.83 winkelvloeroppervlak

de totale vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor de directe verkoop en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief afrekenruimte, met uitzondering van opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.84 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.85 zijdelingse perceelsgrens

een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

1.86 zorgonderwijscentrum

een onderwijsgebouw/medische centrum met een medisch kleuterdagverblijf.

1.87 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels worden de maten van bouwwerken als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte

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

2.4 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van een windturbine.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 oppervlakte van een bouwperceel, erf en dergelijke

tussen de bouwperceelgrenzen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwperceel.

2.8 vloeroppervlakte

het totale vloeroppervlak van ruimten gemeten langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimtes omhullen;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

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 bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.10 onderlinge afstand

tussen vrijstaande gebouwen onderlinge afstand, daar waar de afstand het kleinst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf zonder kassen tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
 - d. kunstwerken;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. reclameobjecten;
 - h. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - i. water;
 - j. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming Leiding - Gas is primair het bepaalde in artikel 28 van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's en hooibergen mag maximaal 5,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans en boten en in aard en omvang vergelijkbare goederen;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;

- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 3.1.1 genoemd;
- b. het bepaalde in lid 3.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

3.4.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 3.1.1 toegestane milieucategorie.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterpartijen en/of waterlopen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het opbrengen van zand of ander materiaal ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- d. het aanbrengen van beplanting en het bebossen van gronden;
- e. het vellen of rooien van opgaande beplanting;
- f. het aanleggen van wegen, fiets- en voetpaden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;
- g. het aanleggen van foliemestbassins;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het telen van ruwvoedergewassen;
- j. het inrichten van een rijbak of een buitenrijbaan voor paarden.

3.5.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

3.5.3 *Aanvullingen op verboden werken en werkzaamheden*

In aanvulling op lid 3.5.1 betreffende een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor het aanleggen geldt:

- a. voor een foliemestbassin wordt uitsluitend een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van een foliemestbassin aansluitend op het agrarisch bouwperceel;
- b. voor het scheuren van grasland wordt uitsluitend omgevingsvergunning verleend ten behoeve van een tijdelijk ander gebruik van grasland als bouwland voor ruwvoedervoorziening van het bedrijf, mits:
 - 1. geen alternatieve mogelijkheden buiten de bij het bedrijf betrokken gronden voorhanden zijn;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 10% is van de bij het bedrijf betrokken gronden;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 2 hectare zal bedragen.

Artikel 4 Agrarisch - Stalhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Agrarisch - Stalhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een stalhouderij, met hieraan ondergeschikt het africhten, dresser en trainen van de in de stalhouderij gestalde paarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- c. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. reclameobjecten;
- i. vlaggenmasten en lichtmasten;
- j. wegen en paden,

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedragen dan maximaal 750 m³.
- e. de breedte van de gebouwen mag maximaal 15 meter bedragen;
- f. de onderlinge afstand tussen gebouwen zonder een gemeenschappelijke scheidsmuur moet minimaal 3 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.3 Geen vergunningsvrij bouwen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.3.2 Geen vergunningsvrij bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 onder e, voor het bouwen van een afscheiding en/of hekwerk;
- b. lid 4.2.3, voor het vergunningsvrij bouwen van een erf- of terreinafscheiding, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige belemmering plaatsvindt van het doorzicht over het erf naar achteren en/of het zicht op groen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;

- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parketfabriek' tevens een parketfabriek tot en met categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk' uitsluitend:
 1. ambachtelijk bedrijf, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
 2. dienstverlening, tot en met categorie 1 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
 3. woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. reclameobjecten;
- j. vlaggenmasten en lichtmasten;
- k. water;
- l. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

5.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 5.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met een aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- e. de onderlinge afstand tussen gebouwen zonder een gemeenschappelijke scheidsmuur moet minimaal 3 m bedragen.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, anders dan in artikel 4.1.1. d onder 3 is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden als buitenopslagplaats voor goederen;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige horeca;
- i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- j. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 *Afwijken milieucategorie*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1.1 voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 5.1.1 onder a en c is genoemd;
- b. het bepaalde in lid 5.1.1 onder a en c voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

5.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 5.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 6 Bedrijf - Botenhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Botenhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. een herstel- en montage-inrichting van buitenboordmotoren tot en met categorie 3.2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- c. bedrijfsgebonden detailhandel in pleziervaartuigen en aanverwante artikelen tot maximaal 2.200 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal twee bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- e. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. reclameobjecten;
- k. vlaggenmasten en lichtmasten;
- l. water;
- m. wegen en paden,

met de daarbij behorende bouwwerken.

6.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 6.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedragen dan maximaal 750 m³.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

6.4.2 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1.1 onder a tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 6.1.1 onder a is genoemd;
- b. het bepaalde in lid 6.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

6.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 6.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 7 Bedrijf - Garagebedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. autoservice- en reparatiebedrijf tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met onbeperkte doorzet van LPG met bijbehorende installaties, autowasplaats en ondergeschikte detailhandel met een winkelvloeroppervlak van maximaal 100 m²;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. reclameobjecten;
- h. vlaggenmasten en lichtmasten;
- i. water;
- j. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

7.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 7.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 850 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- e. de totale oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² en de bouwhoogte mag in afwijking van artikel 7.2.1 sub c niet meer bedragen dan 3 m. In afwijking van artikel 7.2.1 sub d geldt geen maximale goothoogte.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf - en terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting, behalve LPG-inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.1.1 onder a tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 7.1.1 onder a is genoemd;
- b. het bepaalde in lid 7.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

7.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 7.1.1 toegestane milieucategorieën.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid 4

7.6.1 Wijzigingsbevoegdheid 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf', 'Bedrijf- Transportbedrijf', 'Recreatie' en 'Wonen' tezamen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin' en ter plaatse van en aansluitend aan de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te verwijderen met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen woningen worden gebouwd met een bebouwingsdichtheid die past bij de omgeving en die minder verkeersbewegingen heeft dan wat de functies onder de geldende bestemmingen mogelijk maakte;
- b. gebruik conform de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf' en 'Bedrijf- Transportbedrijf', inclusief het verkooppunt voor motorbrandstoffen met onbeperkte doorzet van LPG, dient beëindigd te worden en het is verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van aaneengebouwde woningen bedraagt niet meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 m;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt niet meer dan 5 respectievelijk 9 m;
- e. de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken bedraagt minimaal 5 m;
- f. de woningen dienen op minimaal 20 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- g. woningen met een goothoogte en bouwhoogte hoger dan 4,5 respectievelijk 7,5 m dienen op minimaal 60 m van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- h. de woningen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap;
- i. de nokrichting van de kappen van de woningen is loodrecht op de Voorweg. Dit mag ook met een kleine hoekverdraaiing, indien dit overeenkomt met de bestaande verkaveling. Ondergeschikt hieraan zijn maximaal 4 woningen toegestaan met een afwijkende nokrichting;
- j. indien de geluidbelasting op de woning(en) hoger is dan de maximale ontheffingswaarde op grond van de wet- en regelgeving, zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, dan dienen de gevel(s) gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd;
- k. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen;
- l. de gronden, direct grenzend aan westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid en gelegen ten zuiden van de terug te brengen poldersloot, zoals bedoeld onder m, dienen de bestemming 'Tuin' en de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' te krijgen. Deze zone heeft een minimale breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid;
- m. door middel van het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot met een minimale breedte van 10 m (inclusief taluds), wordt een eerste bebouwingscluster langs de Voorweg begrensd. Deze eerstelijns bebouwing dient ontsloten te worden op de Voorweg;
- n. parkeren dient uit het zicht vanaf de Voorweg te worden gerealiseerd;
- o. de ontsluiting van de eerstelijns bebouwing op de Voorweg, zoals bedoeld onder m, dient te geschieden via een bestaande brug;
- p. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- q. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- r. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

- s. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer;
- t. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin, Artikel 14 Groen of Artikel 27 Wonen van toepassing.

Artikel 8 Bedrijf - Groothandel in hout

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Groothandel in hout' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. een groothandel in hout tot en met categorie 3.1 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- c. bedrijfsgebonden detailhandel ten behoeve van de onder b genoemde activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. reclameobjecten;
- j. vlaggenmasten en lichtmasten;
- k. water;
- l. wegen en paden,

met de daarbij behorende bouwwerken.

8.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan maximaal 750 m³;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1

- m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf - en terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken, anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden voor opslag van hout hoger dan 5 m;
- d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
- i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- j. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;
- k. detailhandel in houtmateriaal dat meer dan 15% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen beslaat en/of tot uiting komend in specifieke uitstallingen ten behoeve van verkoop.

8.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de erfbebouwing voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.1.1 onder a tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 8.1.1 onder a is genoemd;
- b. het bepaalde in lid 8.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

8.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 8.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 9 Bedrijf - Nutsvoorziening

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

9.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden in lid 9.1.1 samenvallen met de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. het bestemmingsvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 6 m bedragen.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden als buitenopslagplaats voor goederen;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- j. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie

Artikel 10 Bedrijf- Transportbedrijf

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf- Transportbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een transportbedrijf tot en met categorie 3.2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt LPG', een vulpunt LPG;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
 - d. kunstwerken;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. reclameobjecten;
 - h. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - i. water;
 - j. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

10.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 10.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid 4

10.5.1 Wijzigingsbevoegdheid 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf', 'Bedrijf- Transportbedrijf', 'Recreatie' en 'Wonen' tezamen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin' en ter plaatse van en aansluitend aan de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen woningen worden gebouwd met een bebouwingsdichtheid die past bij de omgeving en die minder verkeersbewegingen heeft dan wat de functies onder de geldende bestemmingen mogelijk maakte;
- b. gebruik conform de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf' en 'Bedrijf- Transportbedrijf', inclusief het verkooppunt voor motorbrandstoffen met onbeperkte doorzet van LPG, dient beëindigd te worden en het is verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van aaneengebouwde woningen bedraagt niet meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 m;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt niet meer dan 5 respectievelijk 9 m;
- e. de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken bedraagt minimaal 5 m;
- f. de woningen dienen op minimaal 20 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- g. woningen met een goothoogte en bouwhoogte hoger dan 4,5 respectievelijk 7,5 m dienen op minimaal 60 m van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- h. de woningen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap;

- i. de nokrichting van de kappen van de woningen is loodrecht op de Voorweg. Dit mag ook met een kleine hoekverdraaiing, indien dit overeenkomt met de bestaande verkaveling. Ondergeschikt hieraan zijn maximaal 4 woningen toegestaan met een afwijkende nokrichting;
- j. indien de geluidbelasting op de woning(en) hoger is dan de maximale ontheffingswaarde op grond van de wet- en regelgeving, zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, dan dienen de gevel(s) gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd;
- k. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen;
- l. de gronden, direct grenzend aan westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid en gelegen ten zuiden van de terug te brengen poldersloot, zoals bedoeld onder m, dienen de bestemming 'Tuin' en de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' te krijgen. Deze zone heeft een minimale breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid;
- m. door middel van het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot met een minimale breedte van 10 m (inclusief taluds), wordt een eerste bebouwingscluster langs de Voorweg begrensd. Deze eerstelijns bebouwing dient ontsloten te worden op de Voorweg;
- n. parkeren dient uit het zicht vanaf de Voorweg te worden gerealiseerd;
- o. de ontsluiting van de eerstelijns bebouwing op de Voorweg, zoals bedoeld onder m, dient te geschieden via een bestaande brug;
- p. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- q. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- r. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- s. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer;
- t. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin, Artikel 14 Groen of Artikel 27 Wonen van toepassing.

Artikel 11 Cultuur en Ontspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'muziektheater' tevens horeca genoemd in de categorieën 1, 2 en 3 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens:
 1. een indoor speeltuin
 2. sportvoorzieningen;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. dienstverlening;
- d. ten behoeve van en ondergeschikt aan de onder a en c genoemde activiteiten:
 1. niet-zelfstandige horeca ten dienste van de bezoekers van de betreffende bedrijven;
 2. niet-zelfstandige detailhandel ten dienste van de bezoekers van de betreffende bedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
 - f. kunstwerken;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. objecten van beeldende kunst;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. reclameobjecten
 - k. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - l. water;
 - m. wegen en paden,
- met de daarbij behorende bouwwerken.

11.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 11.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn

- maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige horeca;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1.1 onder a tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 11.1.1 onder a is genoemd;
- b. het bepaalde in lid 11.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

11.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 11.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 11.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 12 Detailhandel - Tuincentrum

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een tuincentrum, met:
 1. ondergeschikte horeca ten dienste van de bezoekers van het tuincentrum tot een maximum van 600 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) en genoemd in categorie 1 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017;
 2. een ondergeschikt kinderparadijs ten dienste van de bezoekers van het tuincentrum tot een maximum van 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo);
- b. ter plaatse van aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen' tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
 - f. kunstwerken;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. objecten van beeldende kunst;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. reclameobjecten;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - m. water;
 - n. wegen en paden
- met de daarbij behorende bouwwerken.

12.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 12.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Gas' is primair het bepaalde in artikel 28 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan van het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met een aanduiding is aangegeven;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedragen dan maximaal 750 m³.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een reclameobject mag maximaal 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 ten behoeve van bedrijfsvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 onder c en d ten behoeve van een goothoogte van maximaal 5.5 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca, behalve ondergeschikte horeca zoals genoemd in artikel 12.1.1 sub a onder 1;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk, behalve de in lid 12.1.1 onder c bedoelde verkoop van consumentenvuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

12.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

12.4.3 Basisassortiment

Detailhandel in het basisassortiment van een tuincentrum dient te bestaan uit meer dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) binnen en buiten tezamen in levend materiaal en minder dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) binnen en buiten tezamen in dood materiaal.

12.4.4 Nevenassortiment

Ten hoogste 20% van de winkelvloeroppervlak binnen en buiten mag worden gebruikt voor het nevenassortiment. Het nevenassortiment past bij het basishoofdassortiment.

12.4.5 Diensten

Het is toegestaan op tuininrichting en tuinonderhoud gerichte diensten te verlenen en aan het basisassortiment van een tuincentrum gerelateerde cursussen op het gebied van tuininrichting, bloemschikken en dergelijke te geven.

Artikel 13 Gemengd

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017', behalve ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning uitgesloten';
- b. horeca genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende 'Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017', behalve ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten'. Daar is alleen ondergeschikte horeca ten behoeve van de onder a, c en e genoemde activiteiten toegestaan genoemd in categorie 1 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017 ;
- c. maatschappelijke voorzieningen tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017, in de vorm van zorginstellingen, zorgwoningen, welzijnsinstellingen, dagbesteding, respijtwoningen met hieraan ondergeschikt gezondheidszorg ten dienste van de bezoekers en bewoners van voornoemde maatschappelijke voorzieningen. Behalve ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen uitgesloten';
- d. ondergeschikte en niet-zelfstandige detailhandel ten behoeve van de onder a en b genoemde activiteiten;
- e. bedrijven, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- f. woningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld onder c en woningen zoals bedoeld onder f niet toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum vloeroppervlakte BVO (m²) horeca' mag de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van horeca, zoals bedoeld onder b, niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is aangegeven, geldt geen maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo);
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' mag de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is aangegeven, geldt geen maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo);

met daaraan ondergeschikt:

- j. groenvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. objecten van beeldende kunst;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. reclameobjecten;
- p. speelvoorzieningen;
- q. verblijfsgebied en terrassen;
- r. tuinen;
- s. vlaggenmasten en lichtmasten;
- t. water;
- u. wegen en paden;

met daarbij behorende bouwwerken.

13.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 13.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met een aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt geen maximale goothoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdichtheid mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan
 - 1. 96 zorgwoningen of;
 - 2. 5 (reguliere) woningen.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een reclameobject mag maximaal 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

13.2.3 Geen vergunningsvrij bouwen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Bebouwingsdichtheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder f, voor het afwijken van het maximaal aantal (reguliere) woningen, indien dit leidt tot een kwaliteitsverbetering van het plan waardoor het beter aansluit bij de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied.

13.3.2 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van stedenbouw, erfgoed en landschap. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over het straat- en bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de commissie of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

13.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.3.4 Geen vergunningsvrij bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.2 onder g, voor het bouwen van een afscheiding en/of hekwerk;
 - b. lid 13.2.3 voor het vergunningsvrij bouwen van een erf- of terreinafscheiding,
- indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige belemmering plaatsvindt van het doorzicht over het erf naar achteren en/of het zicht op groen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Maatwerk

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - linker serre' is horeca, zoals bedoeld in lid 13.1.1 onder b alleen toegestaan, indien:

- a. in de linker serre uitsluitend ceremonies en condoleances plaatsvinden;
- b. in de linker serre geen feesten en partijen worden gehouden;
- c. in de linker serre geen geluidversterkte muziek zal plaatsvinden;
- d. bij de linker serre geen terrasvoering zal plaatsvinden, met uitzondering van een kleine rookruimte in de buitenruimte waar maximaal twee statafels zijn gesitueerd;
- e. in de linker serre geen maaltijden, maar alleen drankjes worden geserveerd in combinatie met en als onderdeel van de bedrijfsvoering van de horeca op het bouwperceel. Een zelfstandige bedrijfsvoering is niet toegestaan.

13.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken, anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 13.1.1 onder a, c en e voor het gebruik van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 13.1.1 genoemd;
- b. het bepaalde in lid 13.1.1 onder a, c en e voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

13.5.2 Voorwaarden afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 13.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 13.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 14 Groen

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. in- en uitritten;
- d. langzaam verkeersroutes;
- e. extensieve recreatie;
- f. water;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens de doeleinden van 'Verkeer - Railverkeer', zoals omschreven in artikel 24.1 van dit plan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens parkeerplaatsen;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' tevens de doeleinden van 'Sport', zoals omschreven in artikel 20.1 van dit plan;

met daaraan ondergeschikt:

- j. beweiding;
- k. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- l. kunstwerken;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. objecten van beeldende kunst;
- o. speelvoorzieningen;
- p. vlaggenmasten en lichtmasten,

met de daarbij behorende bouwwerken.

14.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 14.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Gas is primair het bepaalde in artikel 28 van toepassing;
- b. de bestemming 'Leiding - Water' is primair het bepaalde in artikel 29 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- e. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:

- schuilhutten voor dieren,
- gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen,
- ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' gebouwen ten behoeve van railverkeer,
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' een overkraging behorende bij een op aangrenzende gronden gelegen gebouw,

met inachtneming van de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zijn maximaal 2 schuilhutten toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een schuilhut mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de oppervlakte van een schuilhut mag niet meer bedragen dan 25 m²;

- d. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' dienen de bouwregels in artikel 24.2.1 in acht te worden genomen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' mag de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' moet de vrije hoogte, gemeten vanaf de bovenkant van het afgewerkte maaiveld ter plaatse, minimaal 5 m bedragen;

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' dienen de bouwregels in artikel 24.2.2 in acht te worden genomen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 voor het bouwen van een ruimere schuilhut mits:

- a. de bouwhoogte van de schuilhut niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de oppervlakte van de schuilhut niet meer bedraagt dan 40 m²;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische of landschappelijke waarden in het gebied. Dan wel in het geval van onevenredige aantasting, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan een landschapsdeskundige. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Van het advies van de landschapsdeskundige kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca en detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het opbrengen van zand of ander materiaal ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- d. het aanbrengen van beplanting en het bebossen van gronden;
- e. het vellen of rooien van opgaande beplanting;
- f. het aanleggen van wegen, fiets- en voetpaden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;
- g. het aanleggen van foliemestbassins;
- h. het inrichten van een paardenbak of een buitenrijbaan voor paarden;

14.5.2 Geen vergunning vereist

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

14.5.3 Advies landschapsdeskundige

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.5.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden in het gebied. Dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan een landschapsdeskundige. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de landschapsdeskundige kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid 1

14.6.1 Wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 10 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte- en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 7,5 meter;
- c. er zijn maximaal 2 bouwvlakken toegestaan;
- d. de afstand tussen de bouwvlakken onderling en van een bouwvlak tot de aanduidingsgrens van de wijzigingsbevoegdheid bedraagt minimaal 10 meter;
- e. binnen de bouwvlakken zijn respectievelijk maximaal 2 en 8 woningen toegestaan;
- f. de bouwvlakken mogen maximaal 15x50 m bedragen voor een bouwvlak met maximaal 8 (rug-aan-rug)woningen in een samengestelde boerderij en maximaal 12x15 m voor een bouwvlak van 2 geschakelde woningen;

- g. de woningen dienen op minimaal 15 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- h. de voorgevel met voordeur is de naar de Voorweg gerichte gevel. Bij een gemeenschappelijk erf mag de voorgevel met voordeur ook gericht zijn naar het gemeenschappelijk erf;
- i. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen;
- j. de hoofdrichting van de gebouwen is loodrecht danwel in lijn met de oorspronkelijke perceelsrichting op de Voorweg;
- k. de bestaande langzaam verkeersverbindingen vanuit de wijk Meerzicht naar de Voorweg dienen gehandhaafd te worden, waarbij een andere situering is toegestaan;
- l. de ontsluiting voor het autoverkeer dient te geschieden vanaf het Zalkerbos;
- m. aan de zuidoostkant van het wijzigingsgebied nabij Voorweg 107 zullen bij de wijziging parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en ten behoeve van Voorweg 107 worden geprojecteerd;
- n. parkeren dient naast of achter de woning(en) te worden gerealiseerd;
- o. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- p. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- q. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- r. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin of Artikel 27 Wonen van toepassing;

Artikel 15 Horeca

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens:
 1. maatschappelijke voorzieningen, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
 2. galerie;
 3. kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend een kantoor van maximaal 240 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) en opslag ten behoeve van de toegestane functies op het naastgelegen bestemmingsvlak (Hofstede Meerzigt), zoals genoemd onder a en c van artikel 15.1.1;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
 - f. kunstwerken;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. objecten van beeldende kunst;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. reclameobjecten;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. terrassen;
 - m. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - n. water;
 - o. wegen en paden,
- met de daarbij behorende bouwwerken.

15.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 15.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Leiding - Water' is primair het bepaalde in artikel 29 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer

bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt geen maximale goothoogte;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedragen dan maximaal 750 m³.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden zoals bedoeld in lid 15.1.1 onder d is alleen toegestaan voor zover ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' in de bestemming 'Groen' een greppel is gerealiseerd en in stand gehouden met:

- a. een minimale breedte van 1,5 m inclusief taluds;
- b. een minimale diepte van 0,5 m;
- c. een minimale lengte van 45 m.

15.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

15.4.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 15.1.1 onder c sub 1 voor het gebruik van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 15.1.1 genoemd;
- b. het bepaalde in lid 15.1.1 onder c sub 1 voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

15.5.2 Voorwaarden afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 16.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 15.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Doeleinden

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tevens maximaal één woning met nevenfuncties bestaande uit vergader-, cursus- en kantoorwerkplekfaciliteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Maatschappelijk - zorgonderwijscentrum', tevens een zorgonderwijscentrum en 42 woningen met woonzorgfunctie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'munitiedepot', een opslagplaats voor munitie met minder dan 250.000 patronen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' uitsluitend:
 1. verenigingsactiviteiten tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
 2. geweer- en pistoolbanen ten behoeve van een schietvereniging,

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
 - g. kunstwerken;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. objecten van beeldende kunst;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. reclameobjecten;
 - l. speelvoorzieningen;
 - m. tuinen;
 - n. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - o. water;
 - p. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

16.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 16.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is

- aangegeven, geldt geen maximale goothoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
 - e. de onderlinge afstand tussen gebouwen zonder een gemeenschappelijke scheidingsmuur moet minimaal 3 m bedragen.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt zoals in lid 16.1.1 onder a is aangegeven;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 16.1.1 onder a en e sub 1 voor het gebruik van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 16.1.1 genoemd;
- b. het bepaalde in lid 16.1.1 onder a en e sub 1 voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

16.5.2 Voorwaarden afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 16.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 16.1.1 toegestane milieucategorieën.

Artikel 17 Natuur

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden;
- b. extensieve recreatie
- c. groenvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. langzaam verkeersroutes;
- f. water

met daaraan ondergeschikt:

- g. beweiding;
- h. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 17.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Gas is primair het bepaalde in artikel 28 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

De bouw van gebouwen is niet toegestaan.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;

- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

17.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het opbrengen van zand of ander materiaal ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- d. het aanbrengen van beplanting en het bebossen van gronden;
- e. het vellen of rooien van opgaande beplanting;
- f. het aanleggen van in- en uitritten, fiets- en voetpaden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;
- g. het aanleggen van foliemestbassins;

17.4.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. op het tijdstip van ter inzagelegging van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

17.4.3 Advies landschapsdeskundige

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurwaarden, ecologische waarden, cultuurhistorische waarden en/of landschappelijke waarden in het gebied. Dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan een landschapsdeskundige. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over natuurwaarden, ecologische waarden, cultuurhistorische waarden en/of landschappelijke waarden.

Van het advies van de landschapsdeskundige kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 18 Recreatie

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Doeleinden

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve recreatie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. het hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. in- en uitritten;
- f. langzaam verkeersroutes;
- g. water;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-modeltuinen' tevens een modeltuinencentrum;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- trapveld' tevens een trapveld;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-stal' tevens een stal;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' tevens een paardenbak;

met daaraan ondergeschikt:

- l. kunstwerken;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. objecten van beeldende kunst;
 - o. parkeervoorzieningen;
 - p. speelvoorzieningen;
 - q. vlaggenmasten en lichtmasten;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

18.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 18.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Gas is primair het bepaalde in artikel 28 van toepassing;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stal' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkapping ten hoogste 600 m² bedragen. Voor het overige geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 1 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een afscheiding rond een paardenbak mag maximaal 1,6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- e. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan, tenzij de paardenbak ligt ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid 4

18.5.1 Wijzigingsbevoegdheid 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf', 'Bedrijf- Transportbedrijf', 'Recreatie' en 'Wonen' tezamen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin' en ter plaatse van en aansluitend aan de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen woningen worden gebouwd met een bebouwingsdichtheid die past bij de omgeving en die minder verkeersbewegingen heeft dan wat de functies onder de geldende bestemmingen mogelijk maakte;
- b. gebruik conform de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf' en 'Bedrijf- Transportbedrijf', inclusief het verkooppunt voor motorbrandstoffen met onbeperkte doorzet van LPG, dient beëindigd te worden en het is verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van aaneengebouwde woningen bedraagt niet meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 m;

- d. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt niet meer dan 5 respectievelijk 9 m;
- e. de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken bedraagt minimaal 5 m;
- f. de woningen dienen op minimaal 20 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- g. woningen met een goothoogte en bouwhoogte hoger dan 4,5 respectievelijk 7,5 m dienen op minimaal 60 m van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- h. de woningen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap;
- i. de nokrichting van de kappen van de woningen is loodrecht op de Voorweg. Dit mag ook met een kleine hoekverdraaiing, indien dit overeenkomt met de bestaande verkaveling. Ondergeschikt hieraan zijn maximaal 4 woningen toegestaan met een afwijkende nokrichting;
- j. indien de geluidbelasting op de woning(en) hoger is dan de maximale ontheffingswaarde op grond van de wet- en regelgeving, zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, dan dienen de gevel(s) gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd;
- k. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen;
- l. de gronden, direct grenzend aan westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid en gelegen ten zuiden van de terug te brengen poldersloot, zoals bedoeld onder m, dienen de bestemming 'Tuin' en de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' te krijgen. Deze zone heeft een minimale breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid;
- m. door middel van het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot met een minimale breedte van 10 m (inclusief taluds), wordt een eerste bebouwingscluster langs de Voorweg begrensd. Deze eerstelijns bebouwing dient ontsloten te worden op de Voorweg;
- n. parkeren dient uit het zicht vanaf de Voorweg te worden gerealiseerd;
- o. de ontsluiting van de eerstelijns bebouwing op de Voorweg, zoals bedoeld onder m, dient te geschieden via een bestaande brug;
- p. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- q. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- r. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- s. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer;
- t. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin, Artikel 14 Groen of Artikel 27 Wonen van toepassing.

Artikel 19 Recreatie - Volkstuinen

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Doeleinden

De voor 'Recreatie - Volkstuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, wijktuinen en schooltuinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstwerken;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. objecten van beeldende kunst;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. vlaggenmasten en lichtmasten;
- i. water;
- j. wegen en paden,

met de daarbij behorende bouwwerken

19.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 19.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 gebouw of overkapping toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m²;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 20 Sport

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Doeleinden

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport, tot en met categorie 3.1 van de in Bijlage 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017,
- b. dans, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017,
- c. ten behoeve van de onder a en b genoemde activiteiten:
 1. ondergeschikte horeca ten dienste van de bezoeker van de sport- en dansvoorziening, genoemd in categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017;
 2. ondergeschikte en niet-zelfstandige detailhandel ten dienste van de bezoekers van de sport- en dansvoorziening;
 3. ondergeschikte medische voorzieningen ten dienste van de bezoekers van de sport- en dansvoorziening;
 4. ondergeschikte verenigingsactiviteiten tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' mag de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is aangegeven, geldt geen maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo);

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
 - f. kunstwerken;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. objecten van beeldende kunst;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. reclameobjecten;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - m. water;
 - n. wegen en paden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

20.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 20.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt geen maximale goothoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en speelvoorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans en boten;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 20.1.1 onder b en c sub 4 voor het gebruik van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 20.1.1 genoemd;
- b. het bepaalde in lid 20.1.1 onder a, b en c sub 4 voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017.

20.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 20.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 20.1.1 toegestane milieucategorieën.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid 1

20.6.1 Wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 10 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte- en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 7,5 meter;
- c. er zijn maximaal 2 bouwvlakken toegestaan;
- d. de afstand tussen de bouwvlakken onderling en van een bouwvlak tot de aanduidingsgrens van de wijzigingsbevoegdheid bedraagt minimaal 10 meter;
- e. binnen de bouwvlakken zijn respectievelijk maximaal 2 en 8 woningen toegestaan;
- f. de bouwvlakken mogen maximaal 15x50 m bedragen voor een bouwvlak met maximaal 8 (rug-aan-rug)woningen in een samengestelde boerderij en maximaal 12x15 m voor een bouwvlak van 2 geschakelde woningen;
- g. de woningen dienen op minimaal 15 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- h. de voorgevel met voordeur is de naar de Voorweg gerichte gevel. Bij een gemeenschappelijk erf mag de voorgevel met voordeur ook gericht zijn naar het gemeenschappelijk erf;
- i. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen;
- j. de hoofdrichting van de gebouwen is loodrecht danwel in lijn met de oorspronkelijke perceelsrichting op de Voorweg;
- k. de bestaande langzaam verkeersverbindingen vanuit de wijk Meerzicht naar de Voorweg dienen gehandhaafd te worden, waarbij een andere situering is toegestaan;
- l. de ontsluiting voor het autoverkeer dient te geschieden vanaf het Zalkerbos;
- m. aan de zuidoostkant van het wijzigingsgebied nabij Voorweg 107 zullen bij de wijziging parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en ten behoeve van Voorweg 107 worden geprojecteerd;
- n. parkeren dient naast of achter de woning(en) te worden gerealiseerd;
- o. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- p. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- q. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- r. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin of Artikel 27 Wonen van toepassing;

Artikel 21 Sport - Manege

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Doeleinden

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, met hieraan ondergeschikt
 1. het fokken van en handelen in paarden en vee;
 2. niet-zelfstandige horeca ten dienste van de bezoekers van de manege;
 3. een bed en breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. vlaggenmasten en lichtmasten;
- j. water;
- k. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

21.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 21.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - manege - overdekte rijbak', zijn een of meerdere overdekte paardenbakken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1250 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedragen dan maximaal 750 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Binnen het bouwvlak:
 - 1. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van kunstwerken, lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van hooibergen mag maximaal 7 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van voedersilo's mag maximaal 4,5 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.
- b. Buiten het bouwvlak:
 - 1. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een afscheiding rond een paardenbak mag maximaal 1,6 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 1,5 m bedragen, met dien verstande dat geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 lid a onder 4 en 5, inzake de bouwhoogte van hooibergen tot maximaal 15 m en van voedersilo's tot maximaal 25 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. cultuurhistorische of landschappelijke waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.3.2 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 kan slechts worden verleend, indien door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische of landschappelijke waarden in het gebied en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van stedenbouw, erfgoed en landschap. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Van het advies van de commissie of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca, met uitzondering van vormen van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van de manege;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

21.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

Artikel 22 Tuin

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuin;
- b. in- en uitritten, inclusief bijbehorende brug;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' tevens het hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens horeca genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017;

met daaraan ondergeschikt,

- e. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen doeleinden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

22.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 22.1.2 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Water is primair het bepaalde in artikel 29 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

22.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een brug mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag maximaal 1,5 m bedragen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' mogen geen erf- of terreinafscheidingen en geen overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd.

22.2.3 Geen vergunningsvrij bouwen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.3, voor het vergunningsvrij bouwen van een erf- of terreinafscheiding ten behoeve van het afsluiten van een erf en met een bouwhoogte van maximaal 1 m, mits geen onevenredige belemmering plaatsvindt van:

- a. het doorzicht over het erf naar achteren en/of;
- b. het zicht op groen.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans en boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca en detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 23 Verkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen waarbij het aantal rijstroken, met uitzondering van in- en uitvoegstroken, opstelstroken en busstroken, niet meer mag bedragen dan 2 rijstroken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens de doeleinden van 'Verkeer - Railverkeer', zoals omschreven in artikel 24.1 van dit plan;
- c. fietsenstallingen;
- d. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- e. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. reclameobjecten;
- l. vlaggenmasten en lichtmasten;
- m. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- n. water;
- o. windbeperkende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

23.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 23.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Leiding - Water' is primair het bepaalde in artikel 29 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van railverkeer ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', nutsvoorzieningen en fietsenstallingen met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' dienen de bouwregels in artikel 24.2.1 in acht te worden genomen;
- b. de oppervlakte van een gebouw of overkapping ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van fietsenstallingen mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' dienen de bouwregels in artikel 24.2.2 in acht

- te worden genomen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten en windbeperkende voorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van kunstwerken mag maximaal 15 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 24 Verkeer - Railverkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
 - b. fietsenstallingen;
 - c. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. kunstwerken;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. objecten van beeldende kunst;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. reclameobjecten;
 - j. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - k. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
 - l. water;
 - m. wegen, fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

24.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 24.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- b. de bestemming Waterstaat - Waterkering - 1 is primair het bepaalde in Artikel 32 van toepassing;

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

De bouwhoogte van een gebouw mag, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaven, maximaal 5 m bedragen;

24.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer en lichtmasten niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en de regeling van het railverkeer en lichtmasten mag, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaven, maximaal 10 m bedragen;

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;

- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 25 Verkeer - Verblijfsgebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, erven en pleinen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens de doeleinden van 'Verkeer - Railverkeer', zoals omschreven in artikel 24.1 van dit plan;
 - c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' tevens de doeleinden van 'Sport', zoals omschreven in artikel 20.1 van dit plan;
 - d. fietsenstallingen;
 - e. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
 - f. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. objecten van beeldende kunst;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. reclameobjecten;
 - m. speelvoorzieningen;
 - n. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - o. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
 - p. water;
 - q. windbeperkende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

25.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 25.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Water is primair het bepaalde in artikel 29 van toepassing;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' een overkraging behorende bij een op aangrenzende gronden gelegen gebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw of overkapping ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw of overkapping ten behoeve van fietsenstallingen mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' mag de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' moet de vrije doorrijhoogte, gemeten vanaf de bovenkant van het afgewerkte wegdek ter plaatse, minimaal 5 m bedragen;

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten en windbeperkende voorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1 Doeleinden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens de doeleinden van 'Verkeer - Railverkeer', zoals omschreven in artikel 24.1 van dit plan;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensieve recreatie;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst;

met de daarbij behorende bouwwerken.

26.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 26.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming Leiding - Water is primair het bepaalde in artikel 29 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- d. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 2' is primair het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Voorwegwetering' mogen geen kunstwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug', of;
 - 2. een brug ter vervanging van een bestaande brug;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken en objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' dienen de bouwregels in artikel 24.2.2 onder b in acht te worden genomen;
- d. bij het bouwen van bruggen zoals bedoeld in lid 26.2.2 onder a sub 2 dient de locatie van de brug op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan gehandhaafd te worden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen;

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 26.2.2 onder a en d, voor het bouwen van een brug met een maximale bouwhoogte van 10 m, indien dit noodzakelijk is voor ontsluiting van een perceel en dit niet mogelijk is via een bestaande brug, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het zicht op het water;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de cultuurhistorische of landschappelijke waarden in het gebied. Dan wel in het geval van onevenredige aantasting, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan een landschapsdeskundige. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de landschapsdeskundige kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca en detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidvoorzieningen' is wonen alleen toegestaan als de gevel gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de Wet geluidhinder wordt uitgevoerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van maximaal 125 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is tevens toegestaan:
 1. ambachtelijk bedrijf, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
 2. dagbesteding en zorg, tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017;
 3. inpandige stalling en exploitatie van koetsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' tevens hobbymatig agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
 - g. kunstwerken;
 - h. lichtmasten en vlaggenmasten;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. objecten van beeldende kunst;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. speelvoorzieningen;
 - m. tuinen en erven;
 - n. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - o. water;
 - p. wegen en paden
- met de daarbij behorende bouwwerken.

27.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 27.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 30 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' is primair het bepaalde in artikel 31 van toepassing;
- c. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering - 1' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven, geldt een maximale bouwhoogte van 10 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt een maximale goothoogte van 6 m, tenzij dit hoger is dan maximale bouwhoogte. In dat geval geldt geen maximale goothoogte;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen maximum aantal woningen is aangegeven, dan is maximaal 1 woning binnen het bouwvlak toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de inhoud van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen maximum volume is aangegeven en het bestaande hoofdgebouw een inhoud heeft dat kleiner of gelijk is aan 750 m³, dan geldt een maximale inhoud van 750 m³;
- f. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - maximum ondergronds volume 450 m³' en 'specifieke bouwaanduiding - maximum ondergronds volume 900 m³' mag aanvullend op het bepaalde in lid 27.2.1 onder e en uitsluitend onder peil de inhoud van de hoofdgebouwen worden verruimd met een inhoud die niet meer bedraagt dan met de aanduiding is aangegeven. Een bijbehorende hellingbaan voor een ondergrondse parkeergarage mag buiten de aanduiding 'maximum volume (m³) - ondergronds' en niet uitsluitend onder peil worden gebouwd;
- g. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' is in afwijking van artikel 27.2.1 onder g een plat dak toegestaan;
- i. de onderlinge afstand tussen gebouwen zonder een gemeenschappelijke scheidingsmuur moet minimaal 3 m bedragen.

27.2.2 Erfbebouwing

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60% van de oppervlakte van het erf tot een maximum van 60 m² bedragen;
- c. op een bouwperceel waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20% van de oppervlakte van het erf bedragen;
- d. de goothoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- e. een uitbreiding van het hoofdgebouw danwel erfbebouwing, gelegen binnen het bouwvlak, mag een goothoogte en bouwhoogte hebben die gelijk is aan het hoofdgebouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend carport toestaan' is uitsluitend een carport toegestaan met een oppervlakte van maximaal 18 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

27.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag op en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

27.3 Specifieke gebruiksregels

27.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;

- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een webshop zoals bedoeld in lid 27.3.2 onder f;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van vuurwerk;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak of buitenrijbaan;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;

27.3.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in een woning of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- e. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

27.4.1 Wijzigingsbevoegdheid 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' binnen de bestemming 'Wonen' de positie van de bouwvlakken te verplaatsen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 2 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 7,5 m;
- c. de oppervlakte per woning bedraagt niet meer dan 70 m²;
- d. de woning(en) mogen vrijstaand of geschakeld worden gerealiseerd;
- e. de voorgevel met voordeur is de naar de Voorweg gerichte gevel;
- f. de woningen dienen op 20 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- g. de gronden voor de voorgevelrooilijn van de voorgevel gericht op de Voorweg krijgen de bestemming 'Tuin';
- h. de hoofdrichting van de gebouw(en) is loodrecht danwel in lijn met de oorspronkelijke perceelsrichting op de Voorweg;
- i. de bestaande woningen dienen gesloopt te worden en de positie van de bouwvlak(ken) worden verplaatst naar de locatie van de nieuw te bouwen woningen;
- j. parkeren dient naast of achter de woning(en) te worden gerealiseerd;
- k. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- l. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- m. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer;
- n. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van 'Artikel 22 Tuin' of 'Artikel 27 Wonen' van toepassing.

27.4.2 Wijzigingsbevoegdheid 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf', 'Bedrijf- Transportbedrijf', 'Recreatie' en 'Wonen' tezamen te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin' en ter plaatse van en aansluitend aan de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen woningen worden gebouwd met een bebouwingsdichtheid die past bij de omgeving en die minder verkeersbewegingen heeft dan wat de functies onder de geldende bestemmingen mogelijk maakte;
- b. gebruik conform de bestemmingen 'Bedrijf - Garagebedrijf' en 'Bedrijf- Transportbedrijf', inclusief het verkooppunt voor motorbrandstoffen met onbeperkte doorzet van LPG, dient beëindigd te worden en het is verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van aaneengebouwde woningen bedragen niet meer dan 4,5 respectievelijk 7,5 m;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedragen niet meer dan 5 respectievelijk 9 m;
- e. de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken bedraagt minimaal 5 m;
- f. de woningen dienen op minimaal 20 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- g. woningen met een goothoogte en bouwhoogte hoger dan 4,5 respectievelijk 7,5 m dienen op minimaal 60 m van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- h. de woningen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap;
- i. de nokrichting van de kappen van de woningen is loodrecht op de Voorweg. Dit mag ook met een kleine hoekverdraaiing, indien dit overeenkomt met de bestaande verkaveling. Ondergeschikt hieraan zijn maximaal 4 woningen toegestaan met een afwijkende nokrichting;
- j. indien de geluidbelasting op de woning(en) hoger is dan de maximale ontheffingswaarde op grond van de wet- en regelgeving, zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, dan dienen de gevel(s) gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd;
- k. de gronden voor de rooilijn van de (voor)gevel(s) gericht op de Voorweg dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen;
- l. de gronden, direct grenzend aan westgrens van de aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid en gelegen ten zuiden van de terug te brengen poldersloot, zoals bedoeld onder m, dienen de bestemming 'Tuin' en de 'specifieke bouwaanduiding - geen vergunningsvrij bouwen' te krijgen. Deze zone heeft een minimale breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid;
- m. door middel van het terugbrengen van de oorspronkelijke poldersloot met een minimale breedte van 10 m (inclusief taluds), wordt een eerste bebouwingscluster langs de Voorweg begrensd. Deze eerstelijns bebouwing dient ontsloten te worden op de Voorweg;
- n. parkeren dient uit het zicht op de Voorweg te worden gerealiseerd;
- o. de ontsluiting van de eerstelijns bebouwing op de Voorweg, zoals bedoeld onder m, dient te geschieden via een bestaande brug;
- p. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- q. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- r. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- s. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer:

- t. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van Artikel 22 Tuin, Artikel 14 Groen of Artikel 27 Wonen van toepassing.

27.4.3 Wijzigingsbevoegdheid 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' een bouwvlak toe te voegen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van het toegevoegde bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 4,5 en 7,5 meter;
- c. de woning moeten binnen een bouwvlak van maximaal 10 x 20 meter worden gerealiseerd;
- d. de woning dient op minimaal 30 m afstand van de Voorweg, gemeten vanuit het hart van de Voorweg, te worden gerealiseerd;
- e. indien de geluidbelasting op de woning hoger is dan de maximale ontheffingswaarde op grond van de wet- en regelgeving, zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, dan dient de gevel gericht op de Voorweg als dove gevel volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd;
- f. de gronden voor de voorgevelrooilijn van de voorgevel gericht op de Voorweg krijgen de bestemming 'Tuin';
- g. de hoofdrichting van de woning is loodrecht danwel in lijn met de oorspronkelijke perceelsrichting op de Voorweg;
- h. parkeren dient naast of achter de woning te worden gerealiseerd;
- i. de ontsluiting van de bouwpercelen dient te geschieden via een bestaande brug;
- j. er wordt voldaan aan Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels;
- k. het oorspronkelijke maaiveld dient in tact te worden gelaten. Het talud mag niet worden opgehoogd of geëgaliseerd;
- l. het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd conform de regelgeving zoals opgenomen in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- m. de schade die op grond van artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt, komt op grond van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor rekening van initiatiefnemer;
- n. na toepassing van deze zijn voor de betreffende gronden de regels van 'Artikel 27 Wonen' onverminderd van toepassing.

Artikel 28 Leiding - Gas

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het gebruik en onderhoud van een ondergrondse gasleiding, met een diameter van ten hoogste 8,63 inch en een druk van ten hoogste 40 bar.

28.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 28.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van respectievelijk artikel 3, 12, 14, 17, 18, 25 en 26.

28.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, voor de in lid 28.1.2 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object toegelaten. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in lid 28.1.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het opslaan van goederen;

28.4.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het verbod in lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor kan worden afgeweken, zoals in lid 28.3 bedoeld;
- b. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

28.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 kan slechts worden verleend, voor zover door de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheid de belangen van de leiding(en) niet in onevenredige mate worden geschaad en/of hieraan door het stellen van voorwaarden in voldoende mate kan worden tegemoetgekomen. Alvorens vergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 29 Leiding - Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

29.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse watertransportleiding met een diameter van ten hoogste 1.000 mm.

29.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 29.1.1 genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van de artikelen 14, 15, 22, 23, 25 en 26.

29.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de lid 29.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, in lid 29.1.2 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in lid 29.1.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het opslaan van goederen.

29.4.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het verbod in lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor kan worden afgeweken, zoals in lid 29.3 bedoeld;
- b. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

29.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leidingen. Dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 30 Waarde - Archeologie

30.1 Bestemmingsomschrijving

30.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

30.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 30.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van de artikelen 4, 5, 6, 7,8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26 en 27.

30.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1.1 genoemde bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een deskundigenrapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b sub 1 en b sub 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m² en dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

30.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van bouwen, zoals bedoeld in lid 30.2 onder b en kan in dat kader onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder, of in afwijking, van een omgevingsvergunning op of in de gronden als genoemd in lid 30.1.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder peil, zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m² of het verwijderen van funderingen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 30 cm onder peil;

30.4.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het onder lid 30.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

30.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

30.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 30.4.1 onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

Artikel 31 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

31.1 Bestemmingsomschrijving

31.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de bescherming van de beeldbepalende panden en objecten, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels behorende Staat van Beeldbepalende panden en objecten';

31.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 31.1.1 genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van de artikelen 4 tot en met 27;

31.2 Bouwregels

- a. op deze gronden moet het bouwen plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden als bedoeld in 31.1.1;
- 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 bouwwerken ten doel hebben;
- d. daar waar een goothoogte en bouwhoogte gelden, dient een kap in stand gehouden te worden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen bij het bouwen van of aan de in 'Bijlage 3 Staat van Beeldbepalende panden en objecten' opgenomen beeldbepalende panden en objecten, de bouwmassa, de goothoogte en bouwhoogte, de kapvorm, schoorstenen en de gevelindeling, zoals deze bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd te worden;

31.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van bouwen, zoals bedoeld in lid 31.2 en kan in dat kader onder meer de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. verplichtingen ten aanzien van de situering van bouwwerken en de inrichting en het gebruik van gronden;
- b. de verplichting om de activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van erfgoed, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

31.4 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van meer dan twee woningen te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van erfgoed en landschap. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de commissie of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- b. het ophogen of egaliseren van gronden;

31.5.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 31.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, en/of
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

31.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.5.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;

31.5.4 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.5.1 te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van erfgoed en landschap. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Van het advies van de commissie of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

31.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

31.6.1 Sloopverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning beeldbepalende panden en objecten, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels behorende Staat van Beeldbepalende panden en objecten' te slopen, tenzij artikel 2.6 van het Besluit omgevingsrecht van toepassing is.

31.6.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Het in lid 31.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, en/of
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

31.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een vergunning als bedoeld in lid 31.6.1 wordt slechts verleend, indien het slopen van een beeldbepalend pand of object gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar pand of ensemble gelet op:

- a. de bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
- c. gevelindelingen (ramen, deuren en erkers);

31.6.4 Advies stadsbouwmeester

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.6.1 kan slechts worden verleend, indien door het slopen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende pand of object dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan de stadsbouwmeester of andere deskundigen op het gebied van erfgoed. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport over de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende pand of object.

Van het advies van de stadsbouwmeester of andere deskundigen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering - 1

32.1 Bestemmingsomschrijving

32.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterkering - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

32.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 32.1.1 genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikelen 4 tot en met 8 en van 10 tot en met 25 en 27.

32.2 Bouwregels

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, in lid 32.1.2 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering - 2

33.1 Bestemmingsomschrijving

33.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterkering - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

33.1.2 Samenvallende bestemmingen

Secundair zijn de in lid 33.1.1 genoemde gronden bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikel 26.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 35 Algemene bouw- en gebruiksregels

35.1 Parkeren en laad- en losvoorzieningen

35.1.1 Regels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren en geluidsgevoelige objecten' kan het bevoegd gezag 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 de volgende regels:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- 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;

35.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.1.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, 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.

35.1.3 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 35.1.1 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, 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.

35.1.4 Strijdig gebruik

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;

35.2 Nieuwe geluidsgevoelige objecten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren en geluidsgevoelige objecten' is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige objecten -voor zover gelegen binnen een geluidszone- alleen mogelijk indien wordt voldaan aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

36.1 Veiligheidszone - lpg

36.1.1 Verbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het verboden een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object op te richten.

36.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' komt te vervallen indien de vergunning voor de doorzet van lpg is komen te vervallen;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt;
- c. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verplaatst indien het lpg-vulpunt wordt verplaatst en uit onderzoek is gebleken dat er geen onaanvaardbaar risico voor gevaar samenhangt met de verplaatsing van de veiligheidszone.

36.2 Veiligheidszone - munitie

36.2.1 Verbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de zin van de Circulaire op te richten.

36.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen 'veiligheidszone - munitie' en 'munitiedepot' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduidingen 'veiligheidszone - munitie' en 'munitiedepot' komen te vervallen, indien uit nader onderzoek blijkt dat de opslagplaats voor munitie buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de opslagplaats voor munitie de veiligheidsafstand kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere veiligheidsafstand geldt;
- c. de aanduidingen 'veiligheidszone - munitie' en 'munitiedepot' worden verplaatst indien de opslagplaats voor munitie wordt verplaatst en uit onderzoek is gebleken dat er geen onaanvaardbaar risico voor gevaar samenhangt met de verplaatsing van de veiligheidszone.

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels

37.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
- c. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
 1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximum bouwhoogte;
- d. het bouwen van reclameobjecten en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 20 m;
- e. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m²;
- f. het plaatsen van sirenemasten met een bouwhoogte van maximaal 40 m.

37.2 Voorzieningen voor telecommunicatie

37.2.1 Plaatsen van antenne-installatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de antenne - of indien de antenne geplaatst is op een antennedrager, gemeten vanaf de voet van de antennedrager- maximaal 40 m mag bedragen en mits:

- a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
- b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
- c. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
- d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

37.2.2 Site sharing of roaming

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in 37.2.1 slechts verlenen indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en/of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving.

37.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

37.3.1 Algemeen geldende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 37.1 en 37.2 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

37.3.2 Voorwaarden reclameobjecten

Voor reclameobjecten zoals bedoeld in lid 37.1 onder d geldt naast de voorwaarden zoals genoemd in lid 37.3.1 dat een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 37.1 alleen kan worden verleend, indien op de gronden niet de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' rust.

Artikel 38 Overige regels

38.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 32 Waterstaat - Waterkering - 1;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 33 Waterstaat - Waterkering - 2;
- c. in de derde plaats de regels van artikel 29 Leiding - Water;
- d. in de vierde plaats de regels van artikel 28 Leiding - Gas;
- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 30 Waarde - Archeologie;
- f. in de zesde plaats de regels van artikel 31 Waarde - Beschermd Stadsgezicht;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 39 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 40 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Voorweg 2017'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten Voorweg 2017

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten Voorweg 2017

Bijlage 3 Staat van Beeldbepalende panden en objecten