Sea Tower, Engelandlaan 270

Zoetermeer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0637.BP00106-0003

projectnummer:

planstatus

datum:

18-07-2021

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

opdrachtleider:

R.A. Sips

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 4	Wonen	13
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	17
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**18**
Artikel 8	Overgangsrecht	18
Artikel 9	Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Sea Tower, Engelandlaan 270 met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00106-003 van de gemeente Zoetermeer.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten voor zover deze betrekking hebben op:

- administratief , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied;
- het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- een ambachtelijk bedrijf.

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel en horeca.

1.4 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, naai-atelier, sleutelmakerij, schoenreparatiebedrijf en klompenmakerij.

1.5 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.6 antennedrager

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

1.7 bebouwing

één of meer gebouw en/of bouwwerk, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak of een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 begane grond

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

1.10 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende bepaling in deze regels;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of souterrain;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik, zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002 Staatsblad nr 33, ter uitvoering van de Wet milieubeheer), zoals dit besluit luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan;

1.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen 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. In dit bestemmingsplan wordt horeca niet aangemerkt als detailhandel;

1.21 erf

een gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - in het bouwvlak gesitueerde - hoofdgebouw;

1.22 erfbebouwing

functioneel met een gebouw 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;

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw op een perceel kan worden aangemerkt. Op eenzelfde perceel kunnen meerdere gebouwen als hoofdgebouw worden aangemerkt;

1.25 horeca

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

Onder het verstrekken van voedsel en/of dranken wordt niet verstaan het alleen bereiden van voedsel en/of dranken, die door de bereider bij de consument wordt gebracht

1.26 nutsvoorzieningen

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

1.27 onderbouw of souterrain

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven aansluitend maaiveld is gelegen;

1.28 operators/providers

aanbieders van een mobiel netwerk;

1.29 peil

a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg:
de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de

hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:
het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
c. in overige gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.30 prostitutie

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

1.31 roaming

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

1.32 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 site sharing

het gezamenlijk door twee of meer operators/providers delen van antenne-opstelpunten, zoals bedoeld in artikel 3.11, lid 1 Telecommunicatiewet;

1.34 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbaar toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of etenswaren of het anderszins aanbieden van goederen en bedrijfsmatige of niet-bedrijfsmatige diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 woning

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

1.38 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals genoemd in lid 2.7;

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 inhoud

tussen de onderzijde van de begane grond, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van dak en dakkapellen;

2.5 oppervlakte

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;

2.6 vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsvloeroppervlakte of winkelvloeroppervlakte.

2.7 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 bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;
b. fietspaden en/of stroken en voetpaden;
c. dijklichamen, viaducten en tunnels;
d. parkeervoorzieningen;
e. fietsenstallingen;
f. objecten van beeldende kunst;
g. speelvoorzieningen;
h. reclameobjecten;
i. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
j. overkappingen van de trappen naar de perrons van de spoorlijn;
k. nutsvoorzieningen;
l. vlaggenmasten en lichtmasten;
m. groenvoorzieningen;
n. water;

met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en fietsenstallingen met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte van een fietsenstalling mag maximaal 50 m2 bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 m;
b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag maximaal 10 m2 bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans,

boten en overige zaken;

d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor een seksinrichting of prostitutie;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen, tot een maximum aantal van 150, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

a. gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de woningen binnen deze bestemming, zoals een wasserette, gezamenlijke fietsenstalling, bergingen, fitnessruimte, studieruimte of een ontmoetingsruimte;
b. toegangswegen en paden;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. terreinafscheidingen;
e. speelvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. objecten van beeldende kunst;
h. vlaggenmasten en lichtmasten;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en groen,

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
e. de bouwhoogte van geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;

c. de sociale veiligheid;
d. het behoud van parkeervoorzieningen;
e. de aansluiting aan structurele groen- en waterelementen;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken anders 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 risicovolle inrichtingen;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan 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:
d. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
e. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
f. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m^2;
g. het plaatsen van sirenemasten met een bouwhoogte van maximaal 40 m.

6.2 Voorzieningen voor telecommunicatie

6.2.1 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.

6.2.2 Site sharing of roaming

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 6.2.1 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.

6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.1 en 6.2 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.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Bouwvlakken en bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van een aanduidingsvlak, een bouwvlak of een bestemmingsvlak wordt gewijzigd, mits:

a. de oppervlakte van een aanduidingsvlak, bouwvlak en bestemmingsvlak met niet meer dan 10 % wordt vergroot of verkleind en de situering van een bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 5 m wordt verschoven;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Sea Tower, Engelandlaan 270' van de gemeente Zoetermeer.