Gemeente Zoetermeer

Ruimtelijke onderbouwing ‘Willem Dreeslaan’

Definitief



5 januari 2021

Gemeente Zoetermeer

Ruimtelijke Onderbouwing ‘Willem Dreeslaan’

Definitief

Inhoud:

- ruimtelijke onderbouwing
- besluitvlak

werknummer: 619.119.70
datum: 5 januari 2021
bestand: J:\619\119\70\3.projectresultaat\b.definitief

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	27 september 2019
Definitief	5 januari 2021

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel van het project 6
1.3 Ligging projectgebied 6
1.4 Geldend plan 6
2. Planbeschrijving 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
3. Algemeen beleidskader 16
3.1 Beleid regio, provincie, Rijk 16
3.2 Beleid gemeente 20
4. Archeologie en cultuurhistorie 23
4.1 Wettelijk en beleidskader 23
4.2 Onderzoek 23
4.3 Conclusie 23
5. Water 24
5.1 Wettelijk en beleidskader 24
5.2 Watertoets 26
5.3 Conclusie 29
6. Flora en fauna 30
6.1 Kader 30
6.2 Onderzoek 31
6.3 Conclusie 34
7. Milieuaspecten 35
7.1 M.e.r.-beoordeling 35
7.2 Bedrijven en milieuzonering 36
7.3 Geluid 39
7.4 Luchtkwaliteit en geurhinder 40
7.5 Bodemkwaliteit 42
7.6 Externe veiligheid 43
8. Technische infrastructuur en overige belemmeringen 46
8.1 Technische infrastructuur 46
8.2 Overige belemmeringen 46
9. Uitvoerbaarheid 47
9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
9.2 Financiële uitvoerbaarheid 47
10. Besluitvlak 48

Separate bijlagen

Bijlage 1: Evaluatie potentiële invloed nabijgelegen warmte-krachtcentrale, Buro Blauw, d.d. 8 april 2020
Bijlage 2: Onderzoek industrie- en wegverkeerslawaai, Peutz, rapportnummer O 15801-3-RA-004, d.d. 22 december 2020
Bijlage 3: Aanmeldnotitie M.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, d.d. 30 september 2019
Bijlage 4: Verkennend milieukundig (asbest- en water)bodemonderzoek voor diverse deellocaties in Zoetermeer, VanderHelm Milieubeheer, d.d. 26 april 2019
Bijlage 5: Quickscan beschermde natuurwaarden bouwkavels Oosterheem, Bureau Stadsnatuur, d.d. 5 juni 2019
Bijlage 6: Beschouwing rookgaspluim WKC Oosterheem, Peutz, rapportnummer O 15801-1-RA-004, d.d. 20 mei 2020
Bijlage 7: Stikstofdepositie, KuiperCompagnons, 18 september 2020
Bijlage 8: Definitief (technisch) ontwerp, Klunder Architecten, d.d. 16 januari 2020
Bijlage 9: Beplantingsplan - ontwerp buitenruimte Willem Dreeslaan Zoetermeer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Willem Dreeslaan, gelegen in de Vinex-wijk Oosterheem ten oosten van de kern Zoetermeer, zijn concrete plannen aanwezig voor de herinrichting van het perceel met een appartementengebouw. Het perceel bestaat momenteel uit een onbebouwde groene ruimte.

De locatie heeft op dit moment in het geldende bestemmingsplan een gemengde bestemming en aan het perceel zijn drie (vooralsnog onbebouwde) aaneengeschakelde bouwvlakken toegekend. Het huidige bestemmingsplan gaat uit van een kantoorgebouw met een hoogte van respectievelijk 10 en 25 meter, georiënteerd op de Willem Dreeslaan. Door gewijzigde marktomstandigheden en grote druk op de woningmarkt in Zoetermeer is besloten de locatie in te vullen met woningbouw en een commerciële ruimte op de begane grond.

Eind 2017 is tussen de gemeente Zoetermeer en een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten om op het perceel woningen te realiseren. Het definitief ontwerp gaat uit van een appartementenblok met een bouwhoogte van circa 25 meter. Het plan voorziet in 49 appartementen, 150 m^2 commerciële ruimte op de begane grond, een groene buitenruimte aan de Willem Dreeslaan en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan en de aanleiding hiertoe worden nader toegelicht in hoofdstuk 2.

Het projectgebied is gelegen op grond van het kadastrale perceelnummer 4465, op de kruising van de Stephensonstraat en de Willem Dreeslaan. De Willem Dreeslaan vormt de doorgaande ontsluitingsweg van de nieuwbouwwijk Oosterheem, en loopt richting het zuiden over in de Oostweg.

Via de zuidelijk gelegen Australiëweg is het projectgebied vervolgens verbonden met het stadscentrum van Zoetermeer, rijksweg A12 en de Nieuwe Hoefweg (N209). De globale ligging van het projectgebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



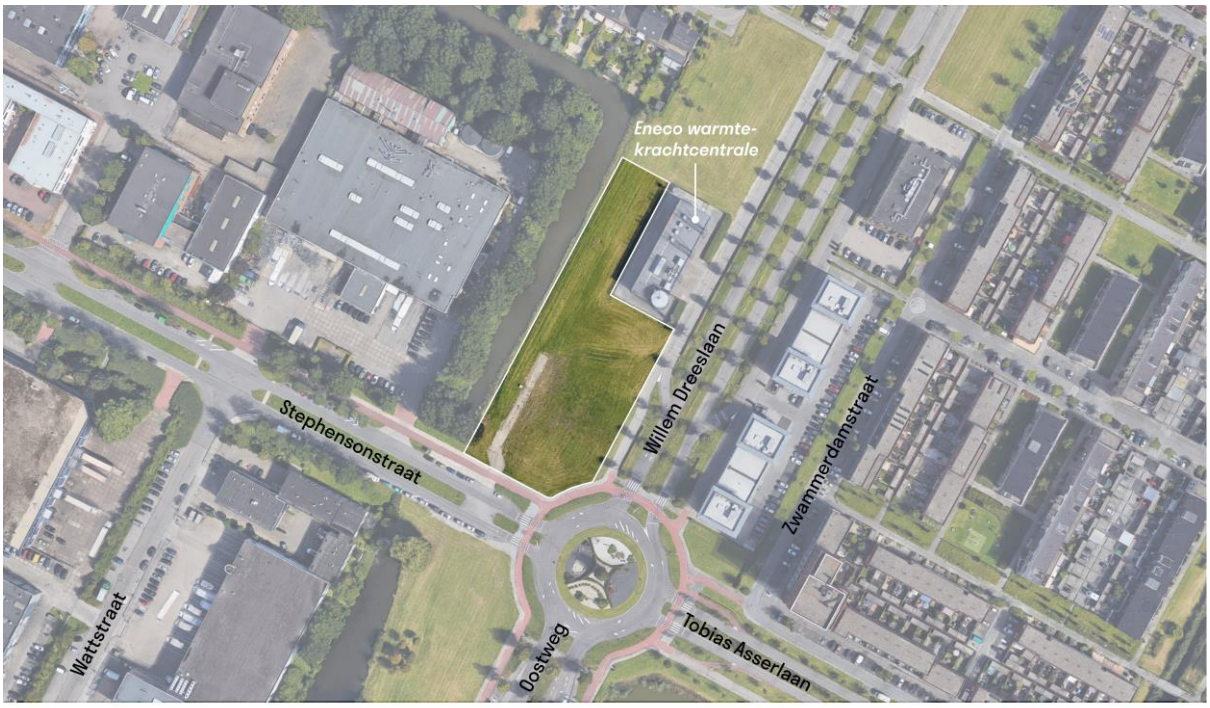
Afbeelding 1.1: globale ligging van het projectgebied ten oosten van de kern Zoetermeer cirkel is bijna niet te zien

1.2 Doel van het project

De realisatie van het appartementenblok is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem' (kenmerk NL.IMRO.0637.BP00002- 0004), zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 16 augustus 2013. Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Stephensonstraat en de Willem Dreeslaan, direct ten noorden van de rotonde. De noordwestzijde van het projectgebied wordt begrensd door een watergang, met aan de overzijde een groenzone en bedrijvigheid. Aan de noordoostzijde is een warmtekrachtcentrale aanwezig. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan het woongebied van Oosterheem. De zuidzijde van het projectgebied wordt begrensd door de rotonde en de Stephensonstraat. De globale grens is weergegeven in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: globale begrenzing van het projectgebied, de exacte begrenzingen van het projectgebied zijn vastgelegd in de geometrische plaatsbepaling en weergegeven op de contourenkaart.

1.4 Geldend plan

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem'

Het projectgebied valt volledig binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem', dat door de gemeenteraad onherroepelijk is vastgesteld op 16 augustus 2013. In dit bestemmingsplan is het projectgebied voorzien van de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Groen' en 'Verkeer' (zie afbeelding 1.3).

De bestemming 'Groen' is primair bestemd voor groenvoorzieningen, water, langzaamverkeersroutes en in- en uitritten. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ten behoeve van ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer. De bestemming 'Gemengd - 1' is primair bestemd voor ambachtelijke bedrijven, bedrijfsgebonden detailhandel, dienstverlening, kleinschalige zelfstandige kantoren, een afhaalcentrum, sportscholen (fitnesscentra), horeca tot en met categorie 1a , bedrijven behorende tot en met milieucategorie 2, bedrijfsgebonden kantoren, maatschappelijke voorzieningen, niet geluidgevoelige-zorgvoorzieningen, nutsbedrijven en trainings- en cursusfaciliteiten. Enkele ondergeschikte voorzieningen, zoals water, wegen en paden, bouwwerken en parkeer- en speelvoorzieningen zijn mogelijk. Hoofdgebouwen mogen enkel worden gebouwd binnen een bouwvlak, en moeten worden georiënteerd op de Willem Dreeslaan. Op het voorliggende perceel zijn drie aaneengesloten bouwvlakken aanwezig. De hoogte van de bebouwing is beperkt tot respectievelijk maximaal 25 m (vierkant zuidzijde), 10 m (rechthoekig bouwvlak in het midden) en 25 m (vierkant noordzijde).



Afbeelding 1.3: uitsnede van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem".

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'

Ter plaatse van het projectgebied is tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' van de gemeente Zoetermeer, vastgesteld op 15 mei 2018, van kracht. In deze parapluherziening zijn voor heel de gemeente Zoetermeer de actuele parkeernormen (zoals bepaald in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels) via een voorwaardelijke verplichting van toepassing verklaard. De nieuwe beleidsregel gaat uit van kengetallen in het CROW 2012, waarbij de parkeernormen zijn toegespitst op de situatie in Zoetermeer. Daarnaast is een specifieke regeling opgenomen om de voorwaarden van een besluit hogere waarden als toetsingskader voor omgevingsvergunningen te kunnen gebruiken.

Strijdigheid

Het realiseren van circa 151 m ^{2} bvo commerciële ruimte op de begane grond is in programmatisch opzicht mogelijk op grond van de vigerende bestemming 'Gemengd – 1'. De beoogde realisatie van woningen is echter niet mogelijk op grond van deze bestemming. Daarbij past het gebouw ruimtelijk gezien niet binnen de huidige bouwvlakken op het perceel. De strijdigheid met het bestemmingsplan kan overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden opgeheven met behulp van:

1. Binnenplanse vergunning;
2. Kruimelvergunning;
3. Uitgebreide Wabo procedure (omgevingsvergunning).

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor de realisatie van woningen. Het planvoornemen valt niet onder de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Zodoende dient een uitgebreide Wabo procedure te worden doorlopen.

Op het perceel wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd, conform bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Stephensonstraat en de Willem Dreeslaan, direct ten noorden van de rotonde. De grond is onderdeel van het Businesspark Oosterheem en momenteel onbebouwd. De groene ruimte heeft de afgelopen jaren diverse tijdelijke situaties gekend, waaronder als informele parkeerplaats en tijdelijk winkelcentrum.

Grote bomen en struiken en een brede watergang vormen de rand van het perceel aan de noordwestzijde, waardoor het projectgebied een groene overgang naar de naastgelegen bedrijvigheid kent. De warmtekrachtcentrale aan de noordoostzijde is eigendom van Stadsverwarming Oosterheem Eneco. Deze warmtekrachtcentrale wekt warmte op voor 2.500 woningen in Oosterheem en stroom voor ongeveer 5.000 huishoudens.

Ten oosten grenst de projectlocatie aan woonwijk Oosterheem. Oosterheem is de grootste wijk in Zoetermeer en bestaat inmiddels uit elf woonbuurten. De woonblokken die grenzen aan de projectlocatie zijn gelegen aan de overzijde van de Willem Dreeslaan. Het betreft bouwblokken met een hoogte van circa 24,5 meter, die worden ontsloten aan de Zwammerdamstraat. De zuidzijde van het projectgebied wordt begrensd door de rotonde en de Stephensonstraat.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie projectgebied, gezien vanaf het zuidoosten. (bron: Google Maps 3D)



Afbeelding 2.2: bestaande situatie projectgebied, gezien vanaf de rotonde. (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Aanleiding

Door gewijzigde marktomstandigheden en grote druk op de woningmarkt in Zoetermeer is besloten de locatie in te vullen met woningbouw en circa 151 m^2 bvo commerciële ruimte, in plaats van de beoogde kantoren op basis van het huidige bestemmingsplan. Eind 2017 is tussen de gemeente Zoetermeer en een ontwikkelaar een reserveringsovereenkomst gesloten om op het perceel woningen te realiseren.



Afbeelding 2.3: locatie van de nieuwe bebouwing in de toekomstige situatie, van der Kooy Projecten B.V.

Inrichtingsplan
De totale oppervlakte van de kavel is 5.432 m², waarvan in de nieuwe situatie ongeveer 3.566 m² wordt bebouwd en verhard. Door de aanwezigheid van verschillende omgevingsbeperkingen, zoals eventuele geur- en geluidhinder, is ervoor gekozen om het gebouw zoveel mogelijk in de richting de Stephensonstraat te plaatsen. Hierdoor bevindt de nieuwbouwlocatie zich op ruime afstand van de warmtekrachtcentrale (WKC) en ontstaat ruimte voor een representatieve groene zone langs de Willem Dreeslaan.

Het definitief ontwerp van het appartementenblok gaat uit van zeven bouwlagen met een totale bouwhoogte van circa 25 meter. Deze hoogte is afgestemd op het tegenoverstaande bouwvolume van 24,5 meter hoog. Hierdoor vormen de twee volumes samen, gezien vanaf de Willem Dreeslaan, een stedenbouwkundige poort. Het volume heeft een klassieke opbouw met de dubbelhoge entree en een verbijzondering op de bovenste laag door middel van loggia's. In verband met geluidshinder, zullen de loggia's en balkons op de zuidoostzijde worden voorzien van geluidswerende voorzieningen.

Het plan voorziet in circa 49 appartementen, circa 151 m^2 commerciële ruimte, een groene buitenruimte aan de Willem Dreeslaan en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De begane grond zal bestaan uit de entreehal (oostzijde), de bergingen, twee liften en ondergeschikte technische ruimtes. Aan de westzijde (evenwijdig aan de Stephensonstraat) is kantoorruimte voorzien. De eerste tot en met de zesde verdieping worden in gebruik genomen door circa 49 woningen, met een oppervlakte variërend tussen de 60 en 95 m^2 gebruiksoppervlak. Op de zevende verdieping bevinden zich tot slot twee middelgrote appartementen van respectievelijk circa 114 en 135 m^2.

Het parkeerterrein wordt ingericht met een groene omheining en enkele bomen. De totale groeninrichting aan de zuidzijde wordt voorzien van verschillende typen solitaire bomen en een struiken. Deze groenstructuur blijft parallel aan de Willem Dreeslaan.

Ontwerp
Het appartementencomplex wordt gebouwd in eigentijdse stijl en krijgt zeven bouwlagen met een plat dak (afbeelding 2.4 t/m 2.6). De dakrand ligt op circa 25 meter hoogte. Het gebouw is qua vorm en uitstraling een toevoeging op de bestaande volumes aan de overzijde van de Willem Dreeslaan. De woningen zijn voorzien van een berging op de begane grond, en hebben vrijwel allemaal een balkon of afgeschermde private buitenruimte op de begane grond. De architectuur en het materiaalgebruik is in detail uitgewerkt. Er wordt gebruik gemaakt van metselwerk in overwegend rood genuanceerde kleuren.

In reactie op het concept-ontwerp heeft de stadsbouwmeester aangegeven in principe akkoord te zijn met het plan. Het ontwerp is niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Ten tijde van het concept-ontwerp waren zes bouwlagen aanwezig. In overleg met de stadsbouwmeester zijn de mogelijkheden voor twee extra appartementen door middel van een zevende bouwlaag besproken. De randvoorwaarden zijn meegenomen in het definitief ontwerp van 16 januari 2020, zoals opgenomen in bijlage 8 en beschreven in de voorliggende onderbouwing.



Afbeelding 2.4: impressie van de toekomstige situatie, gezien vanaf de Rotonde



Afbeelding 2.5: impressie vanaf de Willem Dreeslaan



Afbeelding 2.6: aanzicht met maatvoering van de noordoostgevel, op basis van het definitief ontwerp (januari 2020)

Verkeer en parkeren

De toegang tot het perceel bevindt zich aan de noordzijde van het gebied, via de Stephensonstraat. Om het gebouw heen wordt een trottoir aangelegd. Hierdoor ontstaat er een veilige scheiding tussen de voetgangers en het overige verkeer.

Het gemeentelijk beleid (Nota Parkeernormen Zoetermeer, 2012) gaat voor gestapelde woningen uit van zeer kleine, kleine, middelgrote en grote woningen. Door de initiatiefnemer dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Men dient te voldoen aan de minimumnormen, en mag niet zonder toestemming van de gemeente meer parkeerplaatsen realiseren dan de maximale norm.

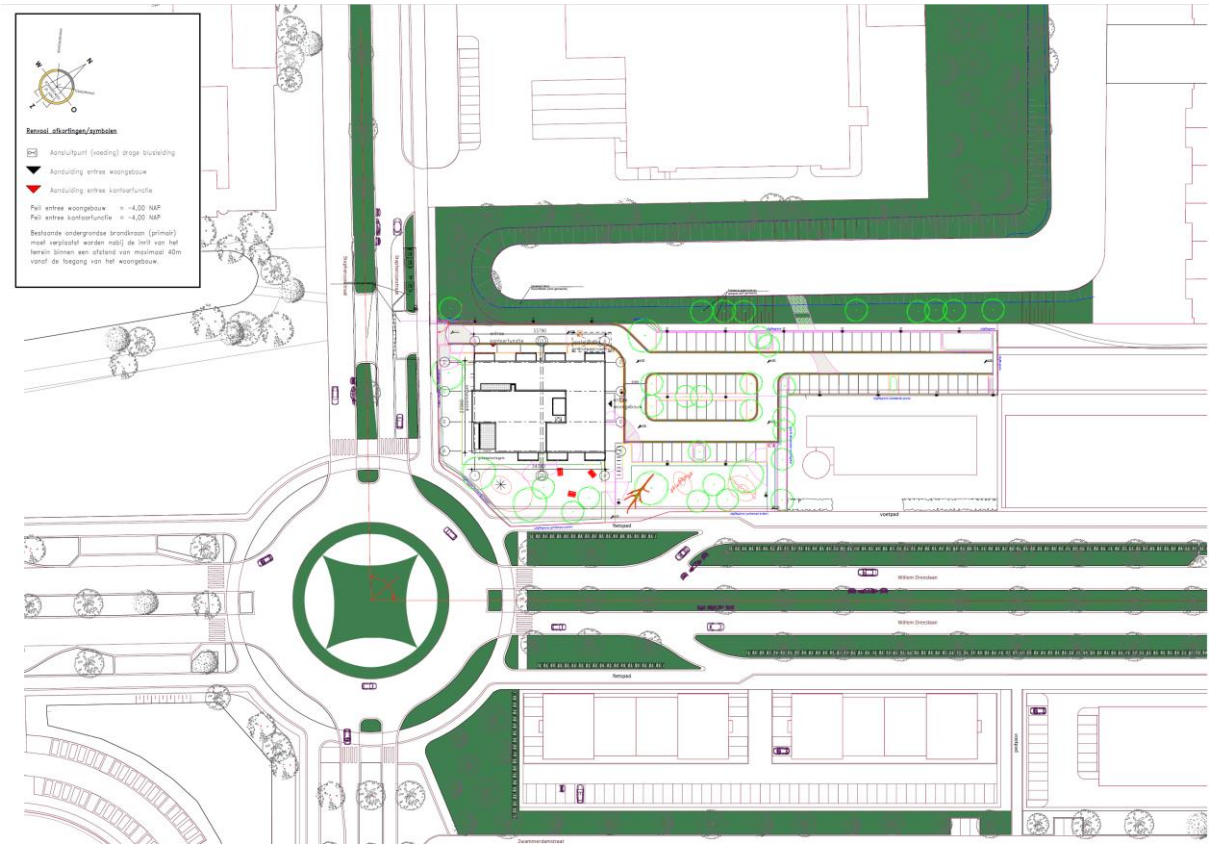
Het bouwplan gaat wat betreft de woningen uit van circa 49 appartementen. Hiervan vallen 44 woningen in de categorie 'klein', met een bijbehorende parkeernorm van minimaal 1,3 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per woning. De overige 5 woningen zijn aan te merken als categorie 'midden', met een bijbehorende parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor beide categorieën geldt dat per woning 0,3 parkeerplaatsen worden toegerekend aan bezoekers. Op de begane grond is, naast de bergingen en ontvangstruimte voor de appartementen, circa 151 m^2 commerciële ruimte gereserveerd. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 2 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo, waarvan circa 20% van de parkeerplaatsen worden toebedeeld aan bezoekers.

Op grond van bovenstaande dient ten aanzien van de woningen het volgende aantal parkeerplaatsen te worden voorzien:

- *44 kleine woningen x 1,4 / 1,6 parkeerplaatsen = minimaal 61,6 en maximaal 70,4 parkeerplaatsen*
- *5 middelgrote woningen x 1,5 / 1,7 parkeerplaatsen = minimaal 7,5 en maximaal 8,5 parkeerplaatsen*
- *151 m^2 commerciële ruimte x 3 / 6,75 parkeerplaatsen = minimaal 4,5 en maximaal 10,2 parkeerplaatsen*

In totaal dienen op basis van het gemeentelijk beleid minimaal 73,6 en maximaal 89,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten aanzien van het nieuwe programma.

Het definitief ontwerp voorziet in 76 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm en wordt voorzien in een gemiddeld aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen worden gebruikt voor bezoekers. Ook is rekening gehouden met een opstelplaats voor hulpdiensten. Afbeelding 2.4 geeft de indeling weer.



Afbeelding 2.4: Definitief inrichtingsplan, januari 2020, Klunder Architecten in opdracht van Van der Kooy Projecten B.V.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van het planvoornemen is bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers en parkeernormen uit de meest recente CROW-publicatie 381 'Van parkeerkencijfers naar parkeernormen, uitgebracht op 10 december 2018.

De verkeersaantrekkende werking is niet alleen afhankelijk van de functie, maar ook van de ligging van het projectgebied. Hiervoor hanteert de CROW-publicatie de stedelijkheidsgraad zoals gedefinieerd door het CBS: afhankelijk van het aantal adressen per km^2 wordt een klasse onderscheiden van 'niet stedelijk' tot 'zeer sterk stedelijk'.

Op grond van de Kerncijfers wijken en buurten 2016 zoals gepubliceerd door het CBS, valt het plangebied binnen de wijk Oosterheem onder stedelijkheidscode 2 (sterk stedelijk) op basis van een dichtheid van 3.639 adressen per km2 (> 2.500/km^2). Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 44 koopappartementen in het goedkope segment, 5 koopappartementen in het middensegment en circa 151 m^2 bvo commerciële ruimte.

Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor woningen in het goedkope segment, middensegment en commerciële ruimte (per 100 m^2 bvo) in sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde kom van Zoetermeer een verkeersgeneratie van respectievelijk:
- Goedkope koopappartementen: 4,5-5,3 motorvoertuigen per woning per weekdagetmaal
- Middeldure koopappartementen: 5,2-6,0 motorvoertuigen per woning per weekdagetmaal.
- Commerciële dienstverlening: 9,4-11,8 motorvoertuigen per 100 m^2 bvo per weekdagetmaal

Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot (*216+28+16*=) circa 260 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. De ontsluiting vindt plaats via de centrale ader Willem Dreeslaan – Oostweg richting Australiëweg en de A12. Deze wegen zijn belangrijke wijkontsluitende en doorgaande wegen binnen Zoetermeer en zijn in staat de beperkte verkeerstoename te verwerken.

Fietsparkeren
Overeenkomstig de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer (juni 2012) dient er eveneens aandacht besteed te worden aan parkeerruimte (stallingsruimte) voor fietsen, in aansluiting op het Bouwbesluit 2012. In het Actieplan Fiets 2014 is vastgelegd dat per bewoner minimaal 1 en maximaal 2 fietsparkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Op de begane grond zijn bergingen gesitueerd met ruimte voor 2 fietsparkeerplaatsen per woning.

Conclusie
Het planvoornemen voldoet aan het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Zoetermeer, zowel voor wat betreft de stalling van motorvoertuigen als die van fietsen. De beperkte verkeersaantrekkende werking kan goed opgevangen worden door middel van de centrale verbindingsassen langs het plangebied en leidt niet tot een verkeersonveilige situatie.

3. Algemeen beleidskader

3.1 Beleid regio, provincie, Rijk

3.1.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

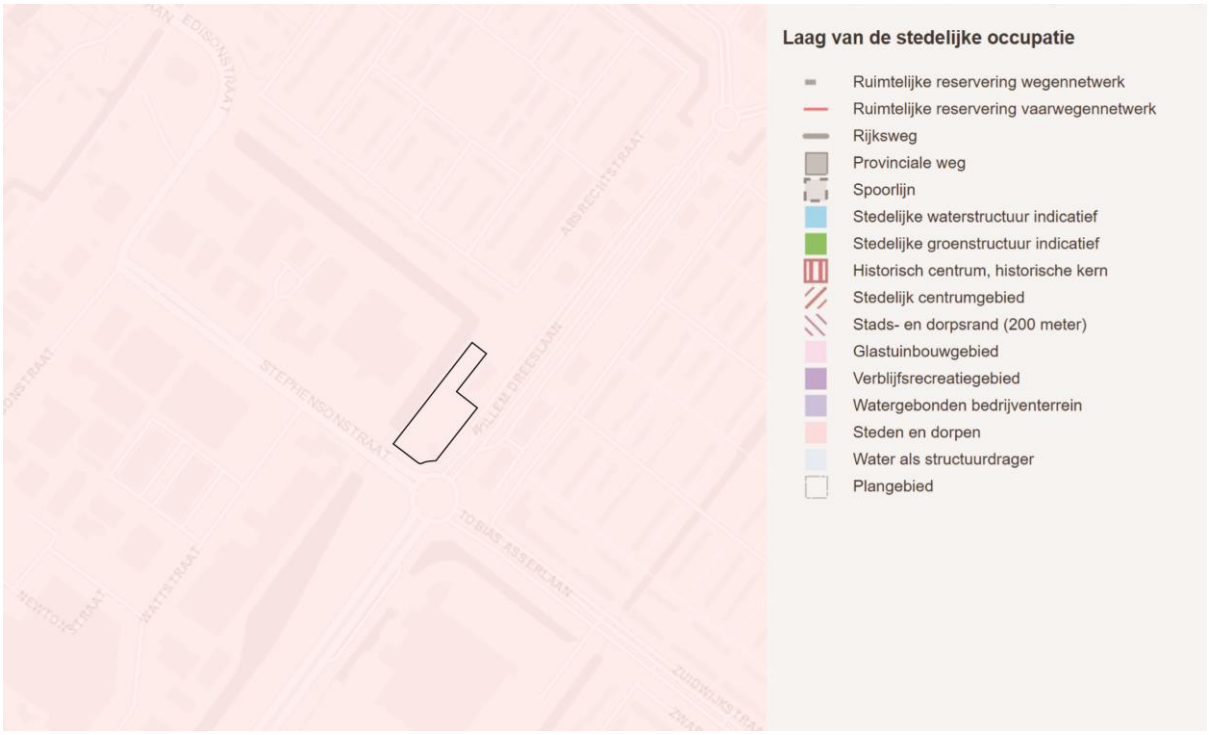
Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

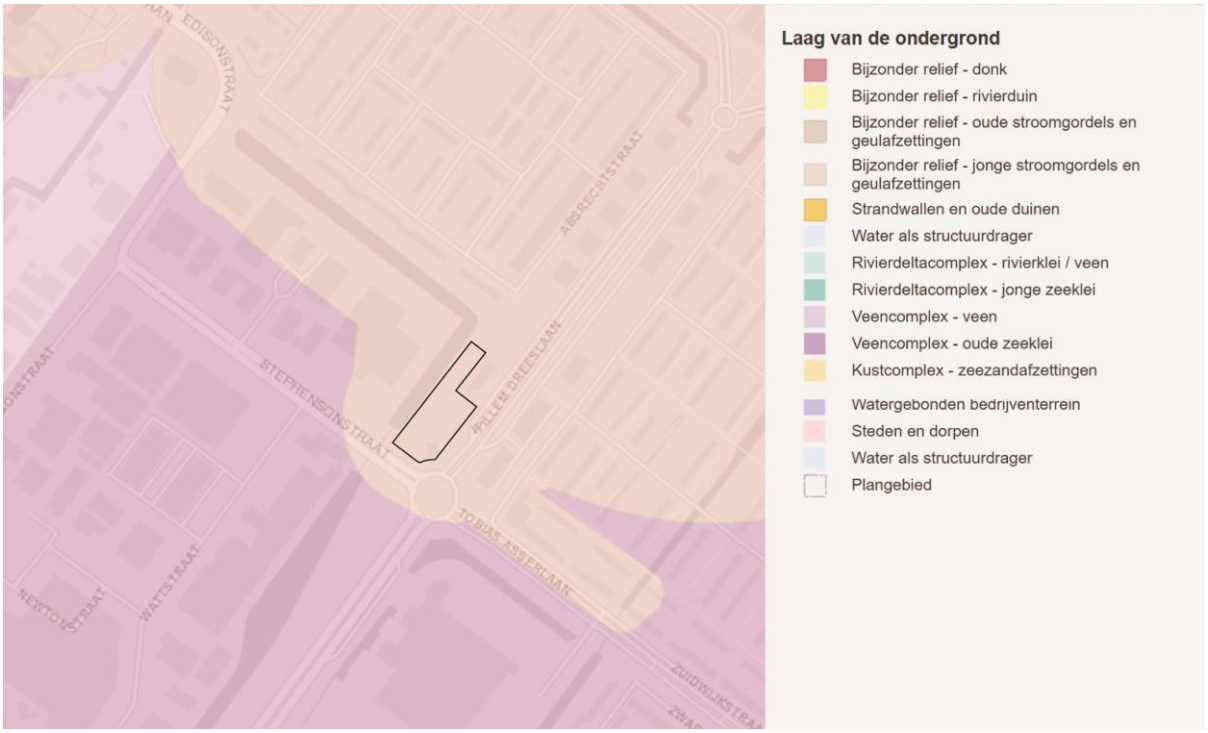
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Afbeelding 3.1: Laag van de stedelijke occupatie, Omgevingsvisie Zuid-Holland. De globale ligging van het projectgebied is zwart omkaderd.

Het voorliggende projectgebied is op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' aangeduid als 'Steden en dorpen'. Voor steden geldt dat de historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken de plek een eigen (ruimtelijke) karakteristiek geven. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het ontwerp.

Het plan voorziet in herstructurering van een braakliggend terrein binnen het bebouwd gebied van Zoetermeer. Er wordt bijgedragen aan verdichting van de stad, en voorziet in een maatschappelijke behoefte aan woningbouw. Het plan doet geen afbreuk aan de bestaande waterstructuur direct ten noorden van het projectgebied. Tot slot wordt het appartementengebouw voorzien van een groene inpassing door het toevoegen van bomen, struiken en een groene erfafscheiding. De ontwikkeling past zodoende binnen de bestaande stedelijke karakteristiek van de stad Zoetermeer. Hiermee sluit het plan aan op de uitgangspunten zoals beschreven ten aanzien van de 'Laag van de stedelijke occupatie'.



Afbeelding 3.2: Laag van de ondergrond, Omgevingsvisie Zuid-Holland. De globale ligging van het projectgebied is zwart omkaderd.

Op de kaart 'Laag van de ondergrond' is de ondergrond aangemerkt als 'Oude stroomgordels en geulafzettingen'. De bijbehorende richtpunten geven aan dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen in het reliëf in het landschap herkenbaar maken en in stand houden. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Indien er aardkundige structuren aanwezig zijn, zijn deze opgenomen op het kaartbeeld van de Cutuurhistorische Atlas van Zuid-Holland. Ter plaatse van voorliggend projectgebied is door de jaren heen sprake geweest van veenontginning en de aanleg van wegen en bebouwing. Hierdoor is het aannemelijk dat eventuele archeologische resten zijn verstoord. Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bebouwd gebied, en kent geen specifieke archeologische structuren meer. Er zijn geen waarden aan het gebied toegekend op basis van de Cultuurhistorische Atlas.

De bouw van het appartementengebouw op het perceel aan de Willem Dreeslaan, doet daarom geen afbreuk aan het landschapsreliëf. De archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.2.

Op de kaarten 'Laag van de Beleving' en 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' zijn geen specifieke waarden aan het gebied toegekend.

Provinciale opgaven met bijbehorende beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien de ruimtelijke onderbouwing die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 49 appartementen en 151 m^2 bvo voor commerciële dienstverlening. Het plan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, en door de provincie aangeduid als bebouwde ruimte. Hiermee voorziet het plan in verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Daarbij is in de gemeente Zoetermeer een grote behoefte aan woningbouw, mede in de goedkope sector (zie hierna). Voorliggend plan draagt bij aan de invulling hiervan.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 49 appartementen en een commerciële ruimte van circa 151 m^2 bvo. Van de te realiseren appartementen zullen er 46 in het middeldure huursegment en 3 in het dure huursegment gerealiseerd worden. Landelijk, regionaal en binnen de gemeente is er een tekort aan huurwoningen in dit segment. Dit type huurwoningen zorgt immers voor doorstrommogelijkheden, waaraan in Zoetermeer een groot tekort is. Hiermee zijn de beoogde woningen zowel kwalitatief als kwantitatief complementair aan de Zoetermeerse woningvoorraad.

In het woningbouwprogramma Zoetermeer zijn de gronden, waarop de ontwikkeling is voorzien, op 29 januari 2018 aangewezen als (solitaire) woningbouwlocatie. Voorliggend plan is opgenomen in de lijst met projecten behorend bij de regionale woonvisie 2018. De provincie heeft ingestemd met het woningbouwprogramma en de behoefteonderbouwing voor de plannen tot 2030. Het plan is regionaal afgestemd en voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma
De provincie Zuid-Holland heeft begin 2014 ingestemd met het 'Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma' van de negen gemeenten in de regio Haaglanden. Feitelijk is dit een herijking van het Regionaal StructuurPlan Haaglanden uit 2009 dat als gevolg van de crisis achterhaald bleek. Dit programma gaat er vanuit dat er in de periode 2010 tot 2020 marktruimte is om in totaal circa 31.000 (31.055) woningen aan de woningvoorraad in de regio toe te voegen. Zoetermeer neemt van dit aantal 4.182 woningen voor haar rekening. Inmiddels heeft de gemeente ongeveer de helft van haar opgave gerealiseerd. Toch blijft er binnen de regio door het landelijke woningtekort een grote vraag bestaan. Ook naar de suburbane/nieuwstedelijke woonmilieus waartoe de voorliggende appartementen behoren. De commerciële ruimte is reeds mogelijk binnen het huidige plan en behoeft geen nadere onderbouwing.

Conclusie
Uit bovenstaande toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de richtpunten uit de kwaliteitskaart. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zodoende is de ontwikkeling in overeenstemming met het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

3.2 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Zoetermeer is een aantal documenten vastgesteld waarin beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd, die ook betekenis hebben voor het projectgebied. Deze documenten worden hieronder kort samengevat.

Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030 is op 15 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer. Aan de hand van acht thematische kernopgaven en één integrale opgave beschrijft de gemeente de gewenste duurzame ontwikkeling van Zoetermeer gedurende een periode van 13 jaar.

Woningbouw

De opgave omtrent woningbouw gaat uit van het afstemmen van de aard en de omvang van de woningbouw op de actuele woningbehoefte. De gemeente stelt dat er kwantitatief voldoende woningen zijn, maar de kwalitatieve samenstelling te eenzijdig is. De stad kent veel eengezinswoningen en galerijflats. Met name starters hebben moeite om in Zoetermeer aan een woning te komen, evenals geïnteresseerden in het topsegment van de woningmarkt. Het aanbod van de woningmarkt in Zoetermeer zal daarom beter op de vraag afgestemd moeten worden.

De gemeente concludeert dat er een in de komende periode een constante vraag blijft naar eengezins-koopwoningen in een suburbaan woonmilieu. De kwaliteit van het dit aanbod staat onder druk, omdat Zoetermeer niet langer de enige stad is met een ruim aanbod van dit woonmiieu. Daarbij leidt de verdichting in de stad tot problemen op het gebied van geluidbelasting en luchtkwaliteit.

Met de voltooiing van Vinex uitleglocatie Oosterheem is een einde gekomen aan de ruimtelijk uitbreidingsmogelijkheden van Zoetermeer. De overheid zal in de toekomst in principe geen dergelijke uitbreidingen in het Groene Hart meer toestaan. Omdat ook binnen bestaand gebied de bouwmogelijkheden beperkt zijn en er toch ruimte gevonden moet worden voor nieuwe woningen, voorzieningen en werkgelegenheid, heeft de gemeente Zoetermeer het ladderconcept geïntroduceerd. De ladderstructuur beoogt de bereikbaarheid van de stad te optimaliseren, door deze op meerdere punten aan te haken op de regionale infrastructuur. Hierdoor wordt niet alleen een optimale bereikbaarheid gecreëerd. Het verkeer kan zich hierdoor ook beter over het netwerk spreiden, waardoor negatieve effecten van geluidbelasting en luchtkwaliteit worden beperkt.

Ruimtelijke inpassing

Bij de ontwikkeling van woongebieden dient de nadruk te liggen op samenhang van bebouwd gebied met de openbare ruimte. Recreatie, cultuurhistorie en natuur vormen de duurzame basis in het proces van stedelijke ontwikkeling. Duurzaamheid is eveneens vertaald in het uitgangspunt van CO2-neutraal bouwen in het geval van nieuwe ontwikkelingen.

Woonvisie Zoetermeer

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zoetermeer met als ondertitel 'Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' vastgesteld: hét beleidskader voor een periode van 5 tot 10 jaar op het gebied van wonen in Zoetermeer. Zoals hiervoor reeds aangegeven heeft Zoetermeer, in tegenstelling tot een aantal andere gemeenten in de omgeving, geen grote (Vinex) uitleglocaties meer voorhanden. De gemeente zet daarom al enkele jaren in op binnenstedelijk bouwen. In de Woonvisie Zoetermeer wordt de toekomstige woningmarkt geschetst waarbij de aandacht vooral uitgaat naar kleinschalig binnenstedelijk wonen met een grotere variatie in segmenten en doelgroepen, naast aandacht voor innovatie en duurzaamheid. Uitgangspunt daarbij is om de kwaliteit van het wonen te prioriteren ten aanzien van het kwantitatieve aanbod.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt in de Woonvisie de indicatie gegeven dat de komende tien jaar ruim 3.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd kunnen worden, waarvan ongeveer 1.000 woningen in de wijk Oosterheem en de resterende ca. 2.000 woningen op verschillende binnenstedelijke

locaties in de stad. De beschreven ontwikkeling van appartementen aan de Willem Dreeslaan sluit hierop aan.

Inmiddels is de Woonvisie geactualiseerd en nader uitgewerkt in de vorm van de Woningbouwagenda Zoetermeer, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 februari 2017. Hierin besluit de gemeente in de komende 10 tot 15 jaar 10.000 woningen toe te voegen (nieuw of door functietransformatie) en te verkennen of een extra groei tot 16.000 woningen mogelijk is. De woningbouwopgave die de gemeente zichzelf stelt, is hiermee uitgebreid. De voorliggende projectlocate is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplannen.

Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota beschrijft de architectonische uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande bouwwerken en vormt als zodanig het beoordelingskader voor de welstandscommissie bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De gemeente Zoetermeer heeft in april 2012 de welstandsnota vastgesteld. Hierin worden drie welstandsniveaus gedefinieerd: welstandsluw, regulier en welstandsintensief.

In de welstandsniveaukaart die onderdeel is van de welstandsnota, is het voorliggende projectgebied aangemerkt als welstandsluw. Dat betekent dat de basiskwaliteiten van het gebied gelden als uitgangspunt, maar dat verandering van structuur en bebouwingsbeeld wel degelijk mogelijk is. De stedenbouwkundige opzet van de bedrijventerreinen waartoe het plangebied behoort, wordt bepaald door algemeen functionele eisen ten aanzien van de verkaveling, de ontsluiting en parkeermogelijkheden. Kritiekpunt is dat de bebouwing op deze terreinen zich veelal afkeert van de doorgaande wegen en zo het weinig toegankelijke karakter van de bedrijventerreinen versterkt. De architectuur is vrij homogeen en de aankleding met groen is spaarzaam. Voorliggend ontwerp zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door de welstandscommissie getoetst worden aan de volgende algemene criteria. Het bouwwerk of de verbouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

1. het in volume, maat, schaal en verschijningsvorm past in zijn omgeving;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en zich daar niet van afkeert;
4. het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap.

Gezien de ligging aan een hoofdweg (sub-as Oosterheem: Oostweg, Willem Dreeslaan), gelden aanvullende specifieke gebiedscriteria die zich vooral richten op de onderlinge verhouding tussen weg en bebouwing, begroeiing of openheid van de omgeving – zoals verwoord in gebiedsbeschrijving 14 in de welstandsnota. In de planbeschrijving is reeds ingegaan op de ruimtelijke inpassing van het appartementengebouw. Het plan is afgestemd met de gemeentelijke Stadsbouwmeester, welke aangeeft in principe akkoord te zijn met voorliggend plan. Het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat het plan past binnen het landelijk en provinciaal beleid. Ook past het plan binnen de gemeentelijke visie zoals beschreven in de stadsvisie, woonvisie en woningbouwagenda. Het plan is in lijn met de welstandsnota en voldoet aan de eisen omtrent het verkeer- en vervoerbeleid. Zodoende is de ontwikkeling in overeenstemming met het vigerend ruimtelijk en programmatisch beleid.

4. Archeologie en cultuurhistorie

4.1 Wettelijk en beleidskader

Erfgoedwet
De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

4.2 Onderzoek

Archeologie
De uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland geeft weer dat binnen en in de omgeving van het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of lijnen aanwezig zijn. Het projectgebied is niet gelegen in een gebied met een archeologische verwachting.

Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem" is reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het projectgebied. In het vigerende bestemmingsplan is tevens geen dubbelbestemming opgenomen ten aanzien van archeologie ofwel cultuurhistorie. Gezien het bovenstaande worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden verwacht op de voorliggende projectlocatie.

4.3 Conclusie

Het aspect Archeologie en cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Water

5.1 Wettelijk en beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's op Europees en Nationaal bestuursniveau. Het regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het Hoogheemraadschap worden nader toegelicht.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet;
- Nationaal waterplan.

Regionaal en provinciaal beleid

In het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2020 wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod. Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

Met ingang van 1 juni 2016 is het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van kracht. Met stevige dijken beschermt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd. Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers. Voor de gemeente Zuidplaszijn de aspecten waterveiligheid, watersysteem en afvalwaterketen en -emissies van belang.

Waterveiligheid

Stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op

overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.

Watersysteem
Hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Actuele gegevens over het watersysteem en het waterbeheer zijn digitaal beschikbaar.

Afvalwaterketen en emissies
Afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energieterugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen zet het HHSK in op duurzaamheid: bijvoorbeeld door lozingen te verminderen, grondstoffen terug te winnen en energie te besparen of op te wekken.

Het Waterbeheerplan is ook van belang voor ontwikkelingen. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het Waterbeheerplan staat beschreven hoe het HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemend oppervlak aan verharding. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het HHSK vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap zijn taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard nader uitgewerkt.

<u>Watertoets</u>
Aangezien het planvoornemen afwijkt van het geldende bestemmingsplan, is in het kader van goede ruimtelijke ordening een watertoets verplicht op grond van artikel 3.1.1. Bro. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

5.2 Watertoets

Huidige en toekomstige situatie projectgebied

In de huidige situatie is geen bebouwing aanwezig op het perceel, en is de ruimte groen ingericht. Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 5.432 m^2, waarvan in de toekomstige situatie circa 3.566 m^2 wordt verhard. De overige ruimte wordt groen ingericht met bomen en struiken. Aan de noordzijde van het projectgebied is een watergang gelegen. Deze watergang blijft behouden. In het projectgebied worden geen watergangen gegraven of gedempt.

Onderhoud en riolering

Het huidige bestemmingsplan geeft inzicht in de wijze waarop rekening is gehouden met het water. Het gebied is voorzien van een gescheiden rioleringssysteem. Een gescheiden rioolstelsel wil zeggen dat het regenwater van verharde oppervlakken via het schoonwaterriool afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater, terwijl het afvalwater via het vuilwaterriool afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Nieuwe verharde oppervlakken wateren af op het schoonwaterriool en zijn dus afgekoppeld. Hierbij wordt rekening gehouden met het landelijk beleid en het beleid van de waterkwaliteitsbeheerder hierover. Voor de locatie geldt dat het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd naar het hoofdrioolgemaal in Meerzicht en dat de neerslag via regenwaterriolen naar de singels wordt gevoerd. Het bouwplan sluit hierop aan.

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen.

In de legger Wateren van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de keur beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. In en rondom dit projectgebied komen geen waterkeringen voor. Vanuit dit onderdeel vloeien dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voort waar rekening mee gehouden moet worden in dit plan.

Aan de noordzijde van het perceel is wel een hoofdwatergang gelegen (afbeelding 5.2). Het onderhoud van deze watergang is in beheer van het HHSK. De watergang kent een leggerdiepte van 0,6 meter en heeft aan weerszijden een talud van 3 meter. Vanuit de as va de watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. De voorgenomen ontwikkeling reikt niet tot de genoemde beschermingszone van de bestaande watergang.

Het plan heeft geen gevolgen voor de huidige waterlopen rondom het projectgebied.



Afbeelding 5.2: uitsnede leggerkaart 'Legger Regionale Waterkeringen', Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Waterkwantiteit

Nationaal zijn afspraken gemaakt over het voorkomen van wateroverlast. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Provincie en waterschappen hebben vervolgens samenwerkingsafspraken gemaakt over de realisatie van de doelen in de waterverordening en leggen die vast in de Wateragenda.

Het beleid van Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard stelt dat de bergingscapaciteit van het watersysteem per saldo gelijk dient te blijven. Dit betekent dat voor de toename aan verharding extra waterberging moet worden aangelegd. Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met weinig verhardingstoename en een gering effect op de waterhuishouding (<500 m^2) is geen compensatie noodzakelijk. Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast.

Het uitgangspunt is dat de ontwikkelaar van een plan zorgt voor compensatie van ongewenste effecten van het plan op het watersysteem. De waterbeheerder geeft op basis van een berekening aan wat de benodigde aanvullende waterberging is om het effect van de verhardingstoename in het plan op het watersysteem te compenseren.

In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels onverhard en ingericht als grasland. Op het perceel heeft lange tijd het verkoopcentrum van de Vinex-wijk Oosterheem gestaan. Het verkoopcentrum is nog geen 10 jaar geleden gesloopt (zie afbeelding 5.3)



Afbeelding 5.3: situatie plangebied medio 2012 (bron: Kadaster Tijdreis)

In het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen'. Deze gronden mogen voor circa 3.600 m^2 verhard worden.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met commerciële ruimte en bijbehorende parkeerterrein met paden en wegen. In het plan is ruimte voor groenvoorzieningen opgenomen.

Met het voorliggende plan wordt het plangebied voor circa 3.300 m^2 van de in totaal 5.432 m^2 verhard. Daarmee wordt minder verharding gerealiseerd dan reeds mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem".

Aan de noordzijde van het projectgebied is een watergang gelegen. Deze watergang blijft behouden. In het projectgebied worden geen watergangen gegraven of gedempt.

Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Dit geldt zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase.

Voorkomen van wateroverlast
Volgens de provinciale verordening is het beschermingsniveau tegen wateroverlast voor wonen eens in de 100 jaar, voor bedrijfsterreinen eens in de 50 jaar en voor agrarisch, eens in de 10 jaar. Bij kleinschalige bestemmingswijzigingen wordt het watersysteem echter niet aangepast. Daarom wordt nadrukkelijk geadviseerd om, zover mogelijk, de praktijksituatie hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het maaiveld ter plekke van de woningen voldoende op te hogen.

5.3 Conclusie

De ontwikkeling zorgt voor een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Echter, deze toename aan verharding is reeds mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / businesspark Oosterheem" en is destijds opgenomen in de watertoets van dit plan. Watercompensatie ten behoeve van voorliggend plan is daarom niet benodigd. De overige wateraspecten leiden niet tot een belemmering voor dit plan.

De te hanteren uitgangspunten ten behoeve van waterparagraaf zijn voorgelegd aan Waterschap Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard. De de uitkomsten zijn verwerkt in deze paragraaf.

6. Flora en fauna

6.1 Kader

Wet natuurbescherming
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.
De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden;
- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Visie biodiversiteit en Groenkaart Zoetermeer (2013)
De gemeente heeft de ambitie om de biodiversiteit en de waardering van de inwoners hiervoor op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente. In de Visie wordt gekozen voor een benadering gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten.

Hierdoor ontstaat er een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Het gaat dan vooral om het op peil houden van de biodiversiteit en het benutten van kansen waar deze zich voordoen, bijvoorbeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen, beheer en (her)inrichting van het openbaar gebied. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer. Doel hierbij is het vergroten van de biodiversiteit ook op terreinen die in particulier eigendom en/of beheer zijn en het op peil houden van de waardering (de trots) van inwoners en ondernemers voor deze biodiversiteit.

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:

1. gerichte kwaliteitsimpulsen voor de parken;
2. het versterken van de samenhang van de groene ruimte;
3. het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de parken;
4. het verhogen van de biodiversiteit.

Om de diversiteit van de groene ruimte te behouden, maar vooral ook te versterken zijn spelregels opgesteld. Deze spelregels zijn bedoeld om af te wegen of een ontwikkeling in het openbaar groen, die strijdig is met de bestemming, wenselijk is of niet. Er is gekozen voor een kwalitatieve benadering volgens de categorieën 'behouden', 'compenseren', 'groen ontwikkelen' en 'inpassen', om het meest waardevolle groen te beschermen en wenselijke ontwikkelingen in het openbaar groen te benutten om de kwaliteit van dat groen te verbeteren. Verder zijn de groene kwaliteiten beschreven en is per wijk en per park een beschrijving van het openbaar groen opgenomen.

De Visie Biodiversiteit heeft een relatie met twee andere beleidsdocumenten, de Groenkaart en het Bomenbeleid 2020-2024. Samen vormen deze documenten de 'groentrilogie' van Zoetermeer. De groene kaart is tevens opgenomen in de Stadsvisie.

6.2 Onderzoek

Toets Wet natuurbescherming

Soortenbescherming
De kans bestaat dat in het projectgebied beschermde planten en/of diersoorten voorkomen. Het bebouwen van de bestaande groene ruimte leidt mogelijk tot aantasting van beschermde soorten. Door Bureau Stadsnatuur is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierin is aandacht besteed aan de potentie van het gebied voor beschermde soorten, het mogelijk voorkomen van deze soorten op de projectlocatie en eventueel benodigd vervolgonderzoek en/of maatregelen ten aanzien van beschermde, waardevolle flora en fauna. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze onderbouwing.

Het onderzoek is uitgevoerd voor meerdere onderzoeksgebieden. Deze worden ruimtelijk onderscheiden in drie eenheden, te weten: (1) vier percelen aan de zogenoemde T-strook; (2) een perceel ten westen van de Martin Luther Kinglaan en (3) een perceel ten westen van de Willem Dreeslaan. Voorliggend projectgebied omvat het derde en laatste deel. De relevante conclusies zijn hieronder toegelicht.

Flora
Er zijn geen wettelijk strikt beschermde plantensoorten aangetroffen, ondanks dat het veldbezoek in een periode plaatsvond met een betrekkelijk hoge trefkans voor wat betreft diverse strikt beschermde plantensoorten. De intensieve maairegimes op alle locaties en de voedselrijke uitgangssituatie van de bodem, maken de situatie ongeschikt voor eventueel in de regio voorkomende strikt beschermde plantensoorten, waarvan de meeste doorgaans in schralere en/of nattere milieus worden aangetroffen. De kans op vestiging van relevante soorten in het kader van de Wnb op korte termijn is onder de huidige omstandigheden voor alle kavels uitgesloten.

Amfibieën
Alle percelen liggen binnen de reikwijdte van een populatie Rugstreeppad Epidalea calamita. Geschikt leefgebied is echter alleen op het kavel aan de Martin Luther Kinglaan gevonden: op de oever van de watergang die de noordelijke begrenzing vormt, was op 9 mei 2019 een volwassen Rugstreeppad aanwezig. Het leefgebied onder de huidige condities beperkt zich vrijwel zeker tot de betreffende watergang en oevers; maar uitbreiding richting het bouwkavel is aannemelijk wanneer hier graafwerkzaamheden plaatsvinden, waardoor een geschikt leefmilieu ontstaat. Het vestigingsrisico voor de andere kavels wordt als laag ingeschat; ze liggen geïsoleerd, omsloten door bebouwing en infrastructuur en relatief ver van nog resterende plaatsen waar de Rugstreeppad recent nog is aangetroffen.

Overige soorten amfibieën met een wettelijk strikt beschermde status zijn op basis van hun arealen en ecologische eisen niet te verwachten.

Vogels
Op geen enkel kavel zijn broedverdachte vogels waargenomen. Zowel de geringe oppervlakte, het gebrek aan dekking, als kwetsbaarheid voor predatie, zullen hierin meespelen. Bovendien is op alle kavels bij herhaling betreding door bewoners met loslopende honden geconstateerd, waardoor er regelmatig sprake is van verstoring. Dit zal de vestiging van vogels verhinderen.

Buiten de kavels aan de Willem Dreeslaan en de Martin Luther Kinglaan is langs de slootranden sprake van broedende exemplaren van Fuut Podiceps cristatus, Meerkoet Fulica atra en Wilde eend Anas platyrhynchos. Zo lang de oevermilieus van de watergangen in de periode april tot en met augustus ongemoeid blijven, zullen vogels hier geen last hebben van werkzaamheden in de aangrenzende bouwkavels. In de periferie van het kavel aan de Willem Dreeslaan ligt een bosje; hierin zijn wel broedende vogels te verwachten. Het moet worden ontzien in de periode april tot en met augustus.

Zoogdieren
Er worden geen beschermde vaste verblijfplaatsen van zoogdieren verwacht. Het water- en oevermilieu van de watergang aan de Martin Luther Kinglaan is ongeschikt voor Waterspitsmuis Neomys fodiens. Overige beschermde grondgebonden zoogdieren komen in principe niet met een populatie voor in Zoetermeer.

Wat vleermuizen betreft onderscheiden de bekeken kavels zich niet in bijzonder opzicht van de omgeving; hoewel 'groen', is overal sprake van korte vegetatie en/of gazons en ontbreken grote bomen met kronen die een onderscheidend leefgebied kunnen vormen voor vleermuizen; er is overal gebrek aan beschutting en potentiële rustplaatsen ontbreken.

Conclusie quick scan natuurwaarden
Op basis van de condities aangetroffen tijdens de quick scan is geen aanvullende ontheffing van de Wnb noodzakelijk om tot ingebruikname van de bouwkavels op de drie locaties over te gaan. Aanvullend onderzoek is bovendien niet nodig omdat de functionaliteit voor beschermde soorten voldoende inzichtelijk is. Voor de omgang met Rugstreeppad bestaat reeds een ontheffing (kenmerk: ODH-2018-00010716) die op de afbouw van Oosterheem, inclusief de in de notitie besproken kavels, van toepassing is. Door middel van negen aanbevelingen wordt nader ingegaan op de omgang met deze soort ingegaan, in lijn met de bepalingen in de genoemde ontheffing.

Stikstofdepositie
In het kader van de ontwikkeling is door KuiperCompagnons een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 7 bij deze onderbouwing.

In het onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase van de bouw en het gebruik van de 49 nieuwe woningen en 151 m^2 commerciële ruimte in het plan Willem Dreeslaan in Zoetermeer leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de 49 woningen en 151 m^2 commerciële ruimte in het plan Willem Dreeslaan. Dit

betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Overige aspecten
Voor de overige aspecten als geluid en lichthinder kan worden gesteld dat gezien de afstand, schaal en omvang van de ontwikkeling geen negatieve effecten op natuurgebieden worden verwacht.

Toets gemeentelijk beleidskader

Binnen de wijk Oosterheem komt de rugstreeppad voor. Het vestigingsrisico van het plangebied wordt laag ingeschat, omdat de locatie geïsoleerd ligt, omsloten door bebouwing en infrastructuur en relatief ver ligt van nog resterende plaatsen waar de rugstreeppad recent is aangetroffen. Graaf- en bouwrijpwerkzaamheden kunnen deze situatie veranderen. Daarom worden tijdens dergelijke werkzaamheden voorzorgsmaatregelen getroffen, conform het Ecologisch werkprotocol Rugstreeppad 2017. Door middel van schermen wordt voorkomen dat de soort het plangebied kan betreden.

Het plangebied is aangewezen als Laag-dynamisch stadsgroen in de Groenkaart van Zoetermeer (afbeelding 6.1). De Groenkaart zet in op een duurzame, samenhangende recreatieve en ecologische groenstructuur voor de stad, die is verbonden met het regionale netwerk. Dit gebeurt onder meer door het versterken van de samenhang van de groene ruimte en het verhogen van de biodiversiteit.



Afbeelding 6.1: Groenkaart Zoetermeer, de ligging van het plangebied is zwart omcirkeld

De mate van ontwikkeling wordt bepaald door de dynamiek. Een groot deel van het groen in de categorie 'stadsgroen' is laagdynamisch. Dat wil zeggen dat het bij ontwikkelingen vooral om kleinere

voorzieningen gaat, zoals recreatieve functies, een (groene) speelplek, of een horecavoorziening, die passen binnen het specifieke gebied. Eventueel is groencompensatie afdwingbaar bij ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan die ten koste gaan van de groenfunctie en/of de groenbeleving. Groencompensatie gaat in dit geval in eerste instantie om investeren in een goede openbare ruimte met sterke verbindingen en meer geconcentreerd groen met een hogere kwaliteit. Dit wordt meegenomen in de betreffende grondexploitatie en/ of een anterieure overeenkomst op basis van een stedenbouwkundig plan of gebiedsvisie.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een beplantingsplan opgesteld, tevens opgenomen als bijlage 9 bij deze onderbouwing. Hierin is het ontwerp van de buitenruimte inclusief beoogde beplanting weergegeven. Hierin is rekening gehouden met gebiedseigen soorten beplanting en een hoge diversiteit aan soorten gras, bloemen, bomen en struiken. Deze diversiteit aan beplanting zorgt voor een grotere biodiversiteit, wat de kwaliteit van het groen op de locatie versterkt.

De watergang aan de noordzijde van het plangebied betreft een groene corridor die in het plan versterkt kan worden. De maatregelen die hiervoor genomen worden zijn het planten van een heg tussen het voetpad en het parkeerterrein. Dit verhoogt de beleving vanaf zowel het voetpad (beperkt zicht op de geparkeerde auto's) als vanaf het parkeerterrein (natuurlijker beeld). De toegepaste straatverlichting is gericht op de nieuw te realiseren appartementengebouw en het bijbehorende parkeerterrein. Door het toepassen van gerichte verlichting kan de uitstraling naar de groene corridor voorkomen worden.

Aan de andere zijde van het plangebied, tussen de groene invulling aan de zuidkant van het appartementsgebouw en het voet- en fietspad parallel aan de Willem Dreeslaan, wordt een groene heg geplaatst. Hiermee krijgt het plangebied ook vanaf de weg een eenduidig, groen en aantrekkelijk beeld.

Op het parkeerterrein zullen tussen de diverse parkeerkoffers heesters worden ingeplant om enerzijds de waterberging te verhogen en anderzijds de (groene) beleving op het terrein positief te beïnvloeden. Dit zorgt bovendien voor een grotere variëteit aan beplanting.

De onderhoudsstrook rondom het appartementengebouw wordt voorzien van grasbetontegels om het grasveld aan de voor- en zijkant niet onnodig te verharden. De gevel is voorzien van open stootvoegen zodat dieren hier desgewenst kunnen invliegen. Aan het pand zullen een aantal vleermuiskasten bevestigd worden zodat ten opzichte van de huidige situatie een toename van het aantal verblijfsplaatsen plaatsvindt. Dit gebeurt op de dakopbouw op de bovenste verdieping.

De open stootvoegen zijn aan alle zijden van het pand voorzien. Dit betekent dat iedere windrichting is voorzien. Dit komt ook ten goede aan de eventuele verstoring van straatlantaarns. Het aantal open stootvoegen is conform opgave van constructeur: naar verwachting 1 per 3 m^2 gevel. Achter de open stootvoegen bevindt zich een luchtspouw van 40 mm. Nadere principedetails zijn opgenomen in de bouwaanvraag. De binnenzijde is voldoende ruw (achterzijde metselwerk) om te kunnen bekruipen door eventuele vleermuizen.

6.3 Conclusie

De aanbevelingen uit de quick scan natuurwaarden worden in acht genomen. Het plan is in lijn met het groenbeleid van de gemeente Zoetermeer en draagt bij aan biodiversiteit op de planlocatie. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. Milieuaspecten

7.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Voor ontwikkelingsprojecten die voorkomen in de D-lijst horende bij het besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijden, zoals kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen bij lange na niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting van het plan. Door de initiatiefnemer moet (vanwege een wijziging van het Besluit m.e.r.) een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen.

Om inzicht te geven in de effecten van de ontwikkeling, betreffende de bouw van een appartementenblok met circa 49 appartementen en 151 m^2 commerciële ruimte, is een separate aanmeldnotitie opgesteld. Deze aanmeldnotitie wordt momenteel opgesteld en zal worden opgenomen in bijlage 3.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in voorgaande hoofdstukken en verderop in dit hoofdstuk diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de verschillende (milieu)aspecten. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

7.2.1 Kader

Met voorliggend plan wordt de ontwikkeling van een appartementengebouw mogelijk gemaakt. In de omgeving van het projectgebied zijn diverse bedrijfsactiviteiten aanwezig. Om te kunnen beoordelen of ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en te beoordelen of bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, is aangesloten bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Deze geeft per milieucategorie een "veilige" afstand voor de verschillende milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Wanneer de richtafstand gerespecteerd wordt, kan verdere toetsing achterwege blijven en is de ontwikkeling mogelijk. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "gemengd gebied".

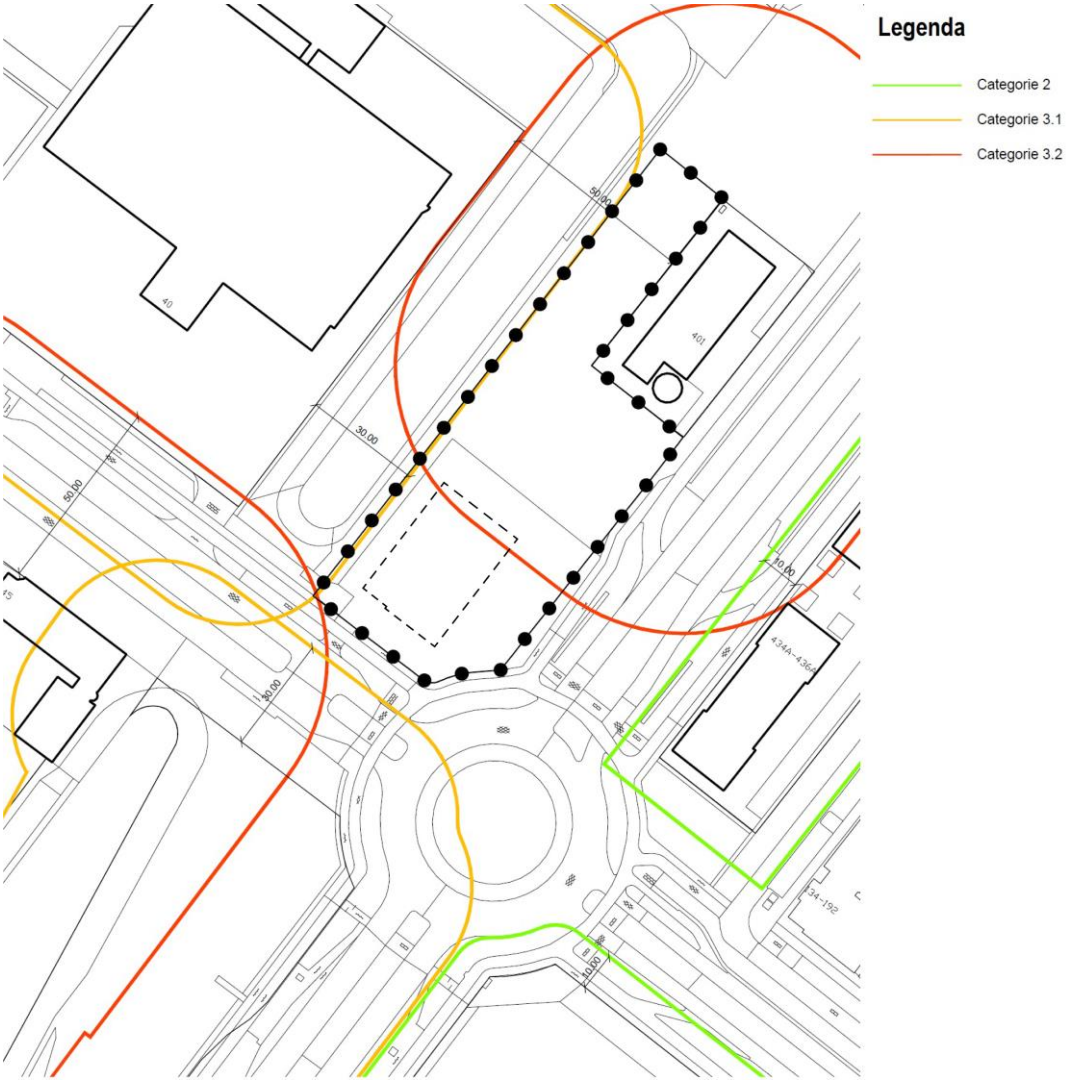
7.2.2 Onderzoek

De projectlocatie is gelegen tussen een woonwijk en een bedrijventerrein, aan een doorgaande weg die behoort tot de hoofdinfrastructuur van Zoetermeer en direct naast de stadsverwarmingscentrale. Hierdoor is hier sprake van gemengd gebied, met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen daarom met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. De onderstaande tabel geeft de aanwezige bedrijven in de directe omgeving weer met de daarbij behorende richtafstand.

	Bedrijf	**Categorie**	**Richtafstand 'gemengd gebied'**
1	WKC Eneco, Willem Dreeslaan 401	3.2	50 m
2	Cleanlease, Stephensonstraat 40	3.1	30 m
3	Businesscenter, Stephensonstraat 45	3.2	50 m
4	Etam Groep Retail B.V.	2	10 m
5	Braakliggend terrein Stephensonstraat/Oostweg	3.1	30 m
6	Kantoren aan de Willem Dreeslaan nummers 430, 432, 434 en 436 (bestemming 'Gemengd -1')	2	10 m

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering in de omgeving van de projectlocatie

De feitelijke afstanden van de genoemde bedrijven ten opzichte van de projectlocatie zijn weergegeven in afbeelding 7.1. Vervolgens worden de afzonderlijke bedrijven beschouwd.



Afbeelding 7.1: Afstanden tot omliggende bedrijven geprojecteerd op het vigerende bestemmingsplan en het inrichtingsplan

WKC Eneco

De feitelijke afstand van de warmtekrachtcentrale tot de nieuwe bebouwing bedraagt circa 40 meter. Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de beoogde ontwikkeling binnen de richtafstand is gelegen. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de voor de WKC relevante aspecten geur en geluid.

Geur

Door Buro Blauw is een geuronderzoek uitgevoerd (zie voorts paragraaf 7.4 en de onderzoeksrapportage in bijlage 1). Voor het aspect geur kan worden gesteld dat wordt ruim wordt voldaan aan de afstandsrichtlijn voor Geur welke door de VNG wordt gehanteerd in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Uit dit onderzoek blijkt voorts dat in het worst-case scenario (minimale verdunningsfactor en emissie-eisen van de gasgestookte WKC) geurhinder door NO_2 emissies kan worden uitgesloten. Ook treedt door C_xH_y emissie bij aardgasverbranding geen geuremissie op.

Tot slot is tevens geen visuele hinder door zichtbare rooksgascondensatie bij de gevel van de appartementen te verwachten. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft ingestemd met het rapport (*brief met datum 17 september 2019, kenmerk ODH-2019-00106396*), en in mei 2020 is tevens een beschouwing gedaan van de waarneembaarheid van de rookgaspluim ten gevolge van de naastgelegen WKC Oosterheem, waarin eenzelfde conclusie wordt getrokken.

Geluid
Om dit milieuaspect inzichtelijk te maken is door Peutz een akoestisch onderzoek opgesteld (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn, namelijk de toepassing van dove gevels en het voorzien in geluidafschermende voorzieningen (afsluitbare buitenruimten en geluidboxen). Deze maatregelen zijn in het ontwerp opgenomen. Hiermee is geen sprake meer van een overschrijding van de geluidgrenswaarde en is derhalve geen sprake van een beperking van bedrijfsactiviteiten van de WKC.

Cleanlease
Het perceel van Cleanlease is bestemd als "Bedrijventerrein" en heeft de specifieke aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1". De richtafstand voor milieucategorie 3.1 bedraagt 30 meter in "gemengd gebied". De afstand van de grens van het bedrijfsperceel tot de meest nabijgelegen gevels van de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt bedraagt circa 40 meter. Dit betekent dat de richtafstand van 30 meter ruimschoots gerespecteerd wordt. Nu de richtafstand ruimschoots gerespecteerd wordt, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt Cleanlease niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Businesscenter Stephensonstraat
Ten westen van het projectgebied, aan de Stephensonstraat 45, is een businesscenter gelegen. De panden vallen onder de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2. De afstand van de grens van het bedrijfsperceel tot de meest nabijgelegen gevels van de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt bedraagt circa 67 meter. Dit betekent dat de richtafstand van 50 meter ruimschoots gerespecteerd wordt. Hierdoor is redelijkerwijs sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Etam Groep Retail
Aan de overzijde van de rotonde bevinden zich diverse kantoren van de Etam Groep Retail. Op deze locatie zijn bedrijven met milieucategorie 2 toegestaan. Met een afstand van meer dan 100 meter voldoet de locatie ruim aan de richtafstand van 10 meter.

Braakliggend terrein Stephensonstraat/Oostweg
Het perceel aan de Stephensonstraat/Oostweg is bestemd als "Bedrijventerrein" en heeft de specifieke aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1". De richtafstand voor milieucategorie 3.1 bedraagt 30 meter in "gemengd gebied". De afstand van de grens van het bedrijfsperceel tot de meest nabijgelegen gevels van de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt bedraagt circa 40 meter. Dit betekent dat de richtafstand van 30 meter ruimschoots gerespecteerd wordt.

Kantoren aan de overzijde van de Willem Dreeslaan
De kantoren aan de Willem Dreeslaan 430, 432, 434 en 436 zijn in het bestemmingsplan aangewezen als gemengde bestemming. Op grond van deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 toegestaan, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De afstand van de grens van het bedrijfsperceel tot de meest nabijgelegen gevels van de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt bedraagt circa 44 meter. Dit betekent dat de richtafstand van 10 meter ruimschoots gerespecteerd wordt.

7.2.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Geluid

7.3.1 Kader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is er langs wegen een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De Wgh verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen.

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt een geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Er vindt een geluidsbelasting plaats op de gevel van het appartementengebouw. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de optredende geluidsniveaus ten gevolge van wegverkeerslawaai.

7.3.2 Onderzoek

Door Peutz is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een bestemmingswijziging voor realisatie van de gewenste woonbestemmingen. De rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende geluidniveaus ten gevolge van het wegverkeer op de diverse gevels van het appartementengebouw en deze te toetsen aan wettelijke geluidgrenswaarden en het hogere waardenbeleid van de gemeente Zoetermeer, alsmede deze te beoordelen in het kader van het akoestische woon- en leefklimaat.

Conclusie onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de WKC, zonder maatregelen, op delen van het geplande appartementengebouw meer dan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van 50 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. In het ontwerp zijn maatregelen opgenomen, namelijk de toepassing van dove gevels en het voorzien in geluidafschermende voorzieningen (afsluitbare buitenruimten en geluidboxen). Hiermee is geen sprake meer van een overschrijding van de geluidgrenswaarde en is derhalve geen sprake van een beperking van bedrijfsactiviteiten van de WKC. Teneinde de woningen te kunnen realiseren zijn de volgende hogere waarden noodzakelijk:

- Willem Dreeslaan: 56 dB (19 woningen), 51 dB (6 woningen) en 50 dB (1 woning);
- Stephensonstraat: 56 dB (6 woningen), 55 dB (7 woningen), 53 dB (4 woningen), 51 dB (1
- woning), 50 dB (1 woning) en 49 dB (1 woning);
- Tobias Asserlaan: 50 dB (9 woningen) en 49 dB (6 woningen);
- Oostweg: 50 dB (2 woningen) en 49 dB (2 woningen).

In het ontwerp zal voor de woningen waarvan de geluidbelasting vanwege een weg meer dan 53 dB bedraagt middels voorzieningen een geluidluwe buitenruimte in de vorm van een loggia worden gerealiseerd. Uitsluitend voor de woningen aan de zuidoostzijde zal een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd middels een uitkragende (afsluitbare) buitenruimte. Deze (afsluitbare) buitenruimte is echter wel standaard voorzien van een kleine opening, waardoor zonder de buitenruimte te openen, sprake is van buitenluchtcondities in de buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het hogere waardenbeleid van de gemeente Zoetermeer.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het geplande appartementengebouw aan de Willem Dreeslaan te Zoetermeer.

7.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het geplande appartementengebouw aan de Willem Dreeslaan te Zoetermeer.

7.4 Luchtkwaliteit en geurhinder

7.4.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

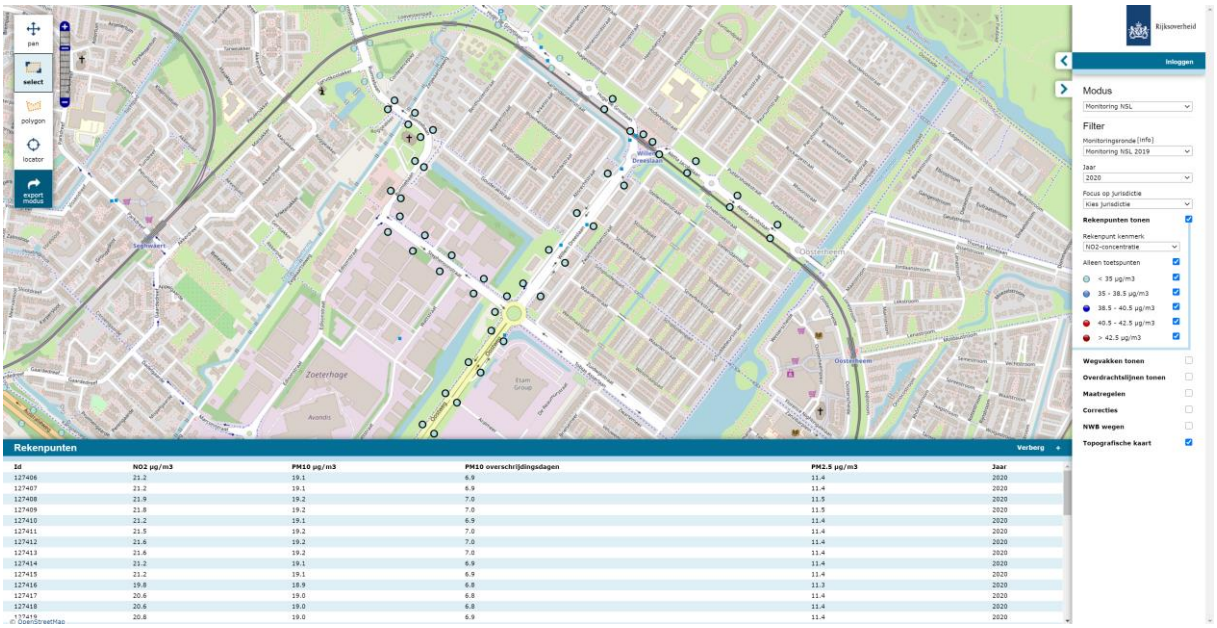
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.4.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van circa 49 appartementen en 150 m^2 commerciële ruimte. Deze ontwikkeling valt binnen de NIBM-regeling van de Wet luchtkwaliteit. Om deze reden is geen onderzoek noodzakelijk naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden in deze paragraaf de jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het projectgebied in beeld gebracht. Ook is eventuele potentiële overlast als gevolg van de emissies naar de lucht door de nabijgelegen warmte-krachtcentrale (WKC) en nabijgelegen bedrijven met een hoge milieucategorie (> 3.1) onderzocht. De conclusies worden verderop in deze paragraaf behandeld.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de Willem Dreeslaan, de Oostweg en de Stephensonstraat)) de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 7.2 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020 ter hoogte van de projectlocatie.



Afbeelding 7.2 overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool).

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het projectgebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 21,9 µg/m3, 19,3 µg/m^3 en 11,5 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden.

Warmtekrachtcentrale

Door Buro Blauw is een geuronderzoek uitgevoerd *(Peutz, april 2020)*. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1. Doel van dit onderzoek is het vaststellen van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Hierbij is onderzocht of er hinder kan ontstaan bij de nieuw te realiseren woningen als gevolg van de emissies naar de lucht door de nabijgelegen warmte-kratcentrale (WKC). Ook wordt gegeven naar geurhinder ten aanzien van het nabijgelegen bedrijf Cleanlease, welke valt in de milieucategorie 3.1. Uit het rapport kan ten aanzien van geur het volgende worden geconcludeerd:

1. Voor zowel de WKC als Cleanlease wordt ruim voldaan aan de afstandsrichtlijn voor geur welke door de VNG wordt gehanteerd. Op basis hiervan is geurhinder niet uit te sluiten, maar wel onwaarschijnlijk.
2. In een eerder onderzoek is de minimale verdunning van de rookgassen afkomstig van de WKC berekend, welke bij de gevel van he gebouw wordt bereikt. Indien worst-case wordt uitgegaan van de minimale verdunningsfactor en de emissie-eisen van de gasgestookte WKC, is het waarnemen van geur onwaarschijnlijk. Het optreden van geurhinder door NO_2 emissies kan worden uitgesloten. Tevens treedt door C_xH_y emissie bij aardgasverbranding geen geuremissie op.

3. Visuele hinder in de vorm van waterdamp is ter hoogte van de gevel onwaarschijnlijk. De gewijzigde uitgangspunten ten opzichte van eerdere berekeningen zijn gunstig, waardoor de kans van het optreden van een zichtbare rookgaspluim bij de gevel nog kleiner wordt. Visuele hinder door zichtbare rookgascondensatie bij de gevel van de appartementen is niet te verwachten.

Om eventuele hinder van een rookgaspluim van de WKC uit te sluiten, is aanvullend onderzoek uitgevoerd *(Peutz, mei 2020)*. Uit het onderzoek, dat is opgenomen als bijlage 6, kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de zichtbaarheid van de rookgaspluim van de WKC, condensvorming ter hoogte van de geplande woningen normaliter niet te verwachten is. Door zeer hoge luchtvochtigheid tijdens zeer koude perioden kan de pluim incidenteel wel kortstondig ter plaatse van de geplande woningen zichtbaar zijn.

7.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.5 Bodemkwaliteit

7.5.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd. De sanering van gevallen van ernstige bodemverontreiniging is geregeld via de Wet bodembescherming.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (2008) regelt de kwaliteit van werkzaamheden in de bodem en het hergebruik van secundaire bouwstoffen, grond en baggerspecie.

7.5.2 Onderzoek

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In de huidige situatie is het projectgebied bestemd voor gemengde doeleinden. In de toekomstige situatie wordt een woonfunctie gerealiseerd. Om deze reden dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Door VanderHelm Milieubeheer is in april 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd, en opgenomen als bijlage 4 bij deze onderbouwing. Doelstelling van het onderzoek is het bepalen of het terrein, milieuhygiënisch gezien, geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het onderzoek is uitgevoerd voor meerdere deellocaties, te weten deellocatie 1, 2, 4, 11, 13, 14 en 16. Voorliggend projectgebied omvat deellocatie 4: het perceel aan de Willem Dreeslaan - Stephensonstraat te Zoetermeer. De onderzoeksresultaten en conclusie voor deze locatie zijn hieronder toegelicht.

Grond

De concentraties van de geanalyseerde parameters voldoen aan de achtergrondwaarde. De grond is getoetst aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit en is indicatief Altijd Toepasbaar. Ter plaatse van de gedempte sloten is geen dempingsmateriaal aangetroffen, tevens zijn in de ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. Aangenomen mag worden dat de sloten gedempt zijn met gebiedseigen grond of met dezelfde grond waarmee het gebied is opgehoogd.

Grondwater
De concentraties van de geanalyseerde parameters overschrijden maximaal de streefwaarde.

Asbest
In de grondmengmonsters ASB401 en ASB402 zijn geen asbestconcentraties boven de bepalingsgrens gemeten. De totaal gewogen asbestconcentratie overschrijdt niet het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

Asfalt
Om te bepalen of de aangetroffen laag asfalt mogelijk een risico betreft voor de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond is de asfaltkolom geanalyseerd door middel van een PAK-detector. In het monster van het asfalt is PAK-detector geen fluorescentie waargenomen. Omdat de hoeveelheid vrijkomend asfalt waarschijnlijk minder dan 20 ton betreft, is geen DLC analyse uitgevoerd. Het asfalt mag conform de CROW 210 als teervrij worden beschouwd.

CROW400
Voor werkzaamheden in de grond is geen veiligheidsklasse van toepassing.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van deellocatie 4. Ter onderbouwing wordt tevens geconcludeerd dat:
- de grond niet verontreinigd is met de geanalyseerde parameters;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is met de geanalyseerde parameters;
- in de grond geen asbestconcentraties boven de bepalingsgrens zijn gemeten en de totaal gewogen asbestconcentratie niet het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) overschrijdt;
- de aangetroffen asfaltlaag op basis van de beperkte omvang en het ontbreken van fluoriscentie in de PAK-detector als niet teerhoudend beschouwd mag worden;
- visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte plaatmaterialen zijn aangetroffen.

7.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de

nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Plaatsgebonden risico
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico
Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico
Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

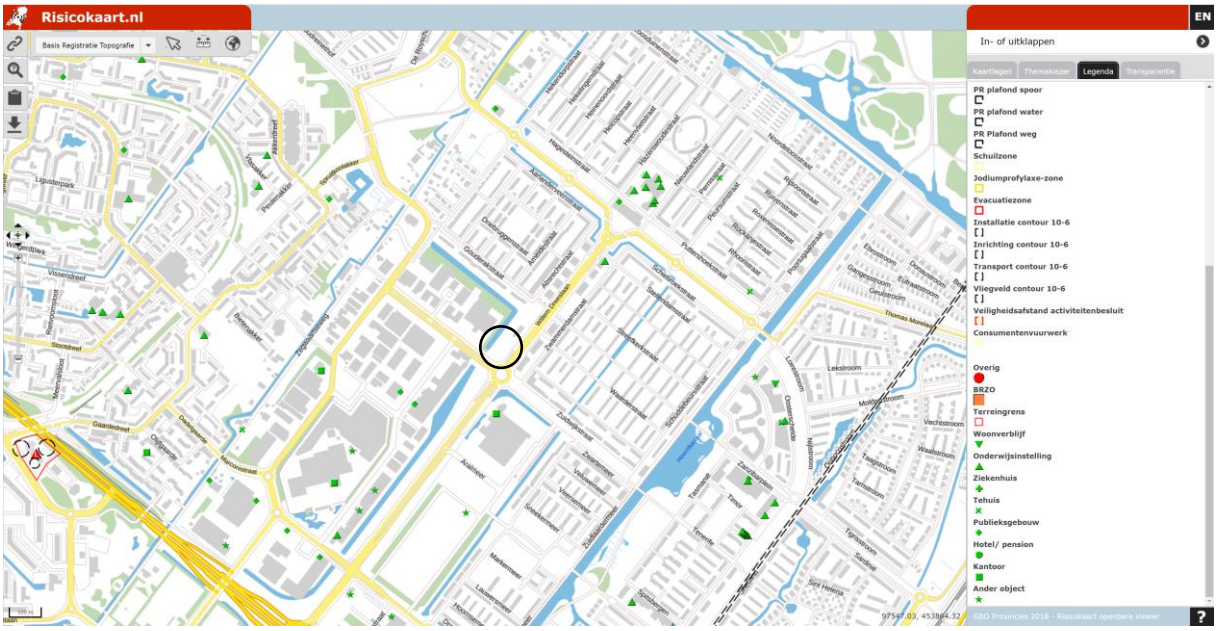
Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk en stof. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.6.2 Onderzoek

Risicobronnen
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Met behulp van de Risicokaart is daarom onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10-6/jaar als individuele risico-elementen, te weten

risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart (afbeelding 7.3).



Afbeelding 7.3 uitsnede risicokaart, de globale ligging van het projectgebied is zwart omcirkeld (Risicokaart.nl).

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er binnen een straal van minimaal 900 meter zich geen relevante risicobronnen bevinden. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de projectlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden en wel risicovol zijn. De warmtekrachtcentrale in de nabijheid van het projectgebied valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en vormt in het kader van externe veiligheid geen belemmering voor het te ontwikkelen appartementengebouw.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De projectlocatie ligt niet binnen het groepsrisico-aandachtsgebied (oftewel, binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg zoals benoemd in het Basisnet. Binnen de directe omgeving van het planvoornemen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen buisleidingen gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

7.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

8. Technische infrastructuur en overige belemmeringen

8.1 Technische infrastructuur

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in een ruimtelijk plan. In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van een gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. In het voorliggende projectgebied zijn geen planologisch relevante watertransportleidingen aanwezig.

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het tevens van belang de ligging van planologisch relevante gasleidingen aan te geven. In het gebied zijn echter geen relevante gasleidingen aanwezig.

Conclusie
Het aspect technische infrastructuur levert, gezien het bovenstaande, geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

8.2 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig. Het aspect 'overige belemmeringen' leidt niet tot gevolgen voor dit plan.

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van appartementen aan de Willem Dreeslaan, gelegen binnen het stedelijk gebied van Zoetermeer. Het plan sluit aan op de grote behoefte aan woningbouw in de gemeente. Het plan heeft geen negatieve gevolgen op het gebied van milieu. Bovendien heeft een participatietraject plaatsgevonden. Op 17 mei 2018 was er een eerste inloopavond voor omwonenden en andere betrokkenen met informatie over de nieuwbouwplannen aan de Willem Dreeslaan/hoek Stephensonstraat. Tijdens deze bijeenkomst waren naar schatting 60 bezoekers aanwezig. Bezoekers kregen een toelichting, konden op de plannen reageren en vragen stellen aan de architect, Van der Kooy Vastgoed en gemeente. Naar aanleiding van de reacties en vragen zijn wijzigingen doorgevoerd in de onderbouwing. Er is in de voorliggende onderbouwing onder meer uitgebreid aandacht besteed aan mogelijke overlast ten aanzien van de warmtecentrale Oosterheem en eventuele nadelige gevolgen voor buurtbewoners en omliggende bedrijven. Via de website https://www.vdk.nl/nl/object/project-willem-dreeslaan worden geïnteresseerden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

Gezien bovenstaande kan worden gesteld dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende is geborgd.

9.2 Financiële uitvoerbaarheid

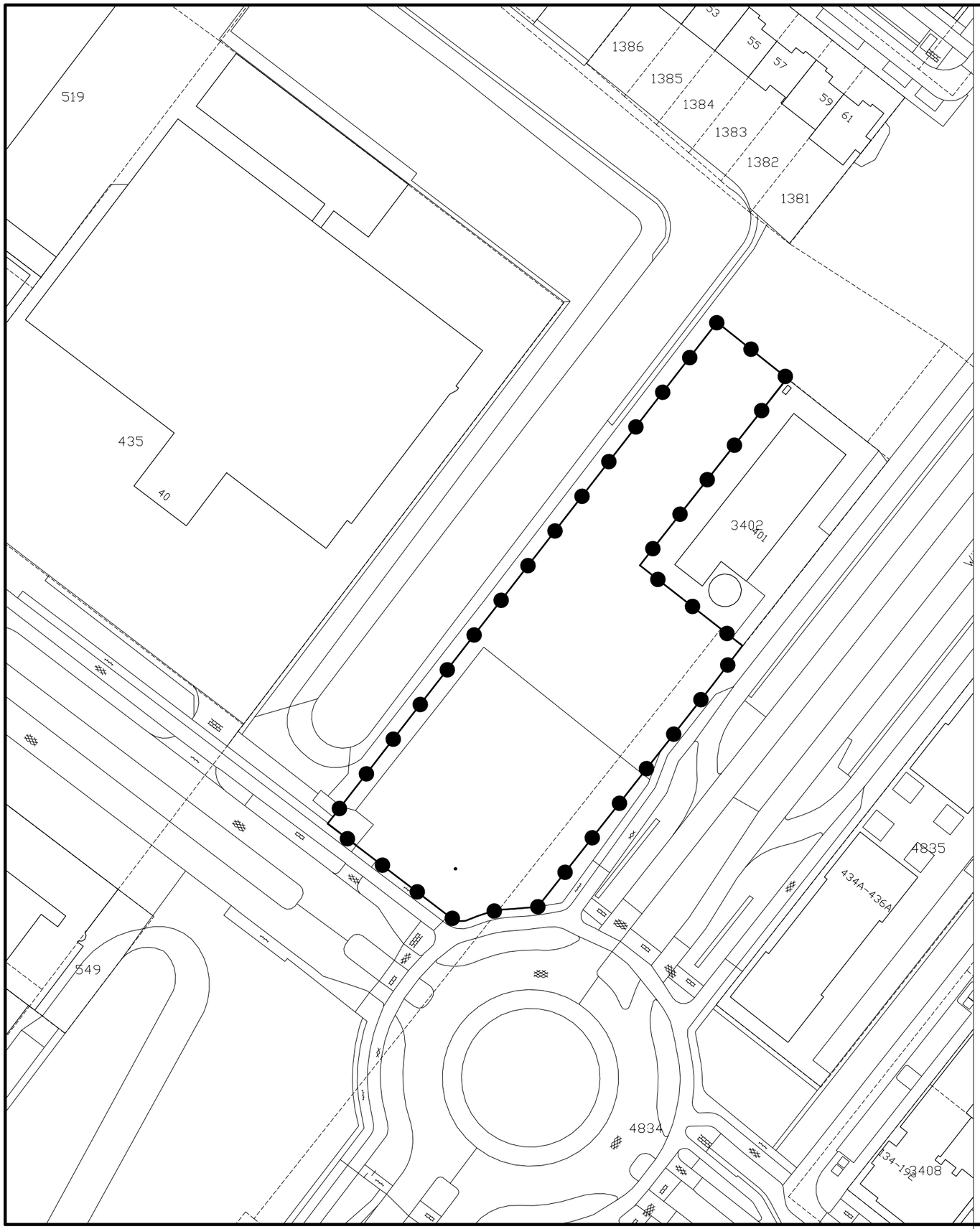
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan op te stellen door het kostenverhaal anderszins te verzekeren voor het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. In casu zijn de kosten voor de beoogde ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Gezien bovenstaande wordt de ontwikkeling financieel uitvoerbaar geacht.

10. Besluitvlak

Zie volgende pagina



Plangebied

Besluitvlak

Definitief

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 21-9-2020

USER GJacobson

Gemeente Zoetermeer

Ruimtelijke Onderbouwing

Willem Dreeslaan

IDN	NL.IMRO
WERKNR.	619.119.70
SCHAAL	1:1000
DATUM	21 september 2020
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	\\kc-filer\Project\619\119\70\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61911970-VB-VA.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69